

# **LANDBOUDORPE**

**'N STRATEGIE VIR DIE SOSIO-EKONOMIESE  
ONTWIKKELING VAN PLAASWERKERS**

**M M WALTERS**

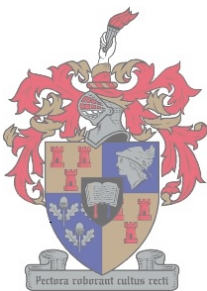


# **LANDBOUDORPE**

## *'N STRATEGIE VIR DIE SOSIO-EKONOMIESE ONTWIKKELING VAN PLAASWERKERS*

**Matthys Michiel Walters**

Werkstuk ingelewer ter gedeeltelike voldoening aan die vereistes  
vir die graad Magister in Stads- en Streekbeplanning aan die  
Universiteit van Stellenbosch



**Studieleier: Doktor W P Pienaar**

Departement Stads- en Streekbeplanning  
Universiteit van Stellenbosch  
November 1994

## VERKLARING

Ek die ondergetekende verklaar hiermee dat die werk in hierdie werkstuk vervat, my eie oorspronklike werk is wat nog nie vantevore in die geheel of gedeeltelik by enige ander universiteit ter verkryging van 'n graad voorgelê is nie.

...21/11/94.....

M M Walters

Datum

**OPSOMMING**

Suid-Afrika deurloop reeds geruime tyd 'n proses van versnelde verstedeliking. Die gevolge van dié verstedelikingsproses, soos onbeheerde plakkery, is duidelik waarneembaar in die metropolitaanse gebiede, asook groter stede en dorpe. Des nieëstaande is die toestand in landelike gebiede nog swakker en is dit noodsaaklik dat daar gesoek moet word na strategieë wat spesifiek die probleme van landelike gebiede en hul inwoners aanspreek.

Binne dié konteks is plaaswerkersgemeenskappe geïdentifiseer as synde 'n deel van die landelike bevolking met 'n behoefte aan verbeterde lewensomstandighede. As 'n moontlike oplossing is die sentrale landboudorpkonsep as 'n sosio-ekonomiese ontwikkelingsstrategie vir plaaswerkers ondersoek.

Die teoretiese oorsig en gevallestudie wat onderneem is, dui daarop dat die sentrale landboudorp 'n haalbare strategie is vir die sosio-ekonomiese ontwikkeling van plaaswerkers. Dié strategie kan ook binne die raamwerk van 'n ordelike verstedelikingstrategie benut word.

Die sentrale landboudorpkonsep kan nie sonder meer in enige streek in Suid-Afrika toegepas word nie. In die verband is 'n aantal beperkinge geïdentifiseer en voorstelle word gemaak vir die implementering van die strategie.



**ABSTRACT**

South Africa has been undergoing a process of rapid urbanisation for some time. The consequence of this urbanisation process, like uncontrolled squatting, is evident in the metropolises, cities and larger towns. Notwithstanding, conditions in most rural areas are even worse. Continued research is therefore necessary for the development of strategies that will specifically address the problems and needs of rural areas and communities.

Against this background farm worker communities have been identified as an important component of the rural population in need of better living conditions. As a solution the central farm village is proposed as a possible socio-economic development strategy for farm workers.

The theoretical and case studies that were undertaken indicate that the concept of a central farm village is a viable strategy not only for the socio-economic upliftment of farm workers, but also as a means of controlled urbanisation.

However, central farm villages cannot merely be developed in every region in South Africa. In this regard possible constraints were identified and a number of proposals were made for implimentation of the strategy.

## **BEDANKINGS**

Die onderstaande persone wil ek graag bedank vir hul insette en tyd afgestaan om my van hulp te wees in die voltooiing van dié werkstuk.

- **Dr. W P Pienaar**, my studieleier
- **Mnr. B du Toit**, Breërivier Streekdiensteraad
- **Mnr. G de Klerk**, Dennis Moss Vennootskap
- **Prof. G Mills**, Universiteit Witwatersrand

## INHOUDSOPGAWE

<b>LYS VAN FIGURE, TABELLE EN BYLAES</b> .....	ix
<b>HOOFSTUK 1: INLEIDING</b> .....	1
1.1 Probleemformulering.....	2
1.2 Metodologie.....	3
1.3 Hoofstuk indeling en uiteensetting.....	5
<b>HOOFSTUK 2: PROFIEL VAN DIE PLAASWERKER</b> .....	6
2.1 Inleiding.....	6
2.2 Sosio-ekonomiese profiel van die plaaswerker.....	6
2.2.1 Sosiologiese profiel.....	6
2.2.2 Ekonomiese profiel.....	9
2.3 Behuisingsprofiel.....	10
2.3.1 Konstruksie en fisiese eienskappe.....	11
2.3.2 Dienste en fasiliteite.....	11
2.3.3 Inhoud en meublement.....	12
2.3.4 Ruimte.....	12
2.3.5 Ontevredenheid met behuisingsaspekte.....	12
2.3.6 Buitenhuse omgewing.....	13
2.4 Griewe van plaaswerkers.....	13
2.5 Samevatting.....	15
<b>HOOFSTUK 3: DIE VOORSIENING VAN PLAASWERKERBEHUISING                   OP DIE PLAAS</b> .....	16
3.1 Inleiding.....	16
3.2 Die voorsiening van plaaswerkerbehuising.....	17
3.2.1 Beleidsmaatreëls.....	18
3.2.2 Fisiese vereistes.....	20
3.3 Eiendomsreg.....	20

3.4	Die finansiering van plaaswerkerbehuising .....	21
3.4.1	Die 1 April 1990 subsidieskema vir plaaswerkerbehuising.....	21
3.4.2	Alternatiewe bronne van finansiering .....	23
3.5	Die beplanning en ontwerp van plaaswerkerhuise.....	25
3.6	Terreinbeplanning .....	30
3.7	Deelnemende beplanning en onderhandeling tussen die boer en plaaswerker .....	32
3.8	Samevatting.....	32
<b>HOOFSTUK 4: DIE KONSEP VAN 'N SENTRALE LANDBOUDORP .....</b>		<b>34</b>
4.1	Inleiding .....	34
4.2	Die konsep van 'n sentrale landboudorp .....	34
4.3	Die behoefte aan sentrale landboudorpe .....	35
4.4	Die landboudorpkonsep: Gesigspunt van die kommersiële boer en die plaaswerker .....	37
4.4.1	Voordele vir die boer .....	37
4.4.2	Nadele vir die boer .....	38
4.4.3	Voordele vir die plaaswerker .....	39
4.4.4	Nadele vir die plaaswerker .....	39
4.5	'n Teoretiese raamwerk vir die vestiging van sentrale landbou- dorpe.....	41
4.6	Samevatting.....	42
<b>HOOFSTUK 5: DIE LANDBOUDORP AS LANDELIKE NEDERSET- TINGSTIPE .....</b>		<b>43</b>
5.1	Inleiding .....	43
5.2	Die funksie van die landelike nedersetting .....	43
5.3	Tipes landelike nedersettings.....	44
5.3.1	Die verspreide nedersetting .....	45
5.3.2	Die kernnedersetting .....	45
5.4	Die sentrale landboudorp as landelike nedersetting.....	50

## **HOOFSTUK 6: GEVALLESTUDIE: OP-DIE-BERG LANDBOUDORP- PROJEK**

<b>PROJEK</b>	<b>52</b>
6.1 Inleiding	52
6.2 Agtergrond	53
6.2.1 Owerheidsgesag vir Op-die-Berg	54
6.2.2 Proklamasie van plaaslike gebiede	54
6.3 'n Landboudorpkonsep vir die Koue Bokkeveld	55
6.3.1 Agtergrond tot die Witzenbergstreek	55
6.3.2 Die behoefte aan 'n landboudorp	56
6.4 Die Op-die-Berg landboudorpprojek	57
6.5 Struktuurplan voorstelle deur die Dennis Moss Vennootskap vir die ontwikkeling van Op-die-Berg	59
6.5.1 Beplanningsvoorstelle	60
6.5.2 Implimentering	63
6.6 Huidige stand van die Op-die-Berg landboudorpprojek	64
6.6.1 Die fase een ontwikkeling	64
6.6.2 Voortgesette struktuurbeplanning vir Op-die-Berg	65
6.6.3 Geïdentifiseerde behoeftes rakende die toekomstige ontwikkeling van Op-die-Berg-	66
6.7 Samevatting	68

## **HOOFSTUK 7: GEVOLGTREKKING EN VOORSTELLE** 70

7.1 Die landboudorp as strategie vir die sosio-ekonomiese ontwikke- ling van plaaswerkers	70
7.2 Die landboudorpkonsep as ordelike verstedelikingstrategie	72
7.3 Voorstelle vir die toepassing van die landboudorpkonsep	72

## **BRONNELYS**

## **LYS VAN FIGURE, TABELLE EN BYLAES**

### **Lys van figure**

- 1.1 : Diagramatiese voorstelling van die hoofstuk indeling en uiteensetting
- 3.1 : Voorgestelde behuisingssubsidieskema vir lae inkomste groepe
- 3.2 a,b : Ontwerps- en beplanningsbeginsels vir plaaswerkerhuise
- 3.2 c,d : Ontwerps- en beplanningsbeginsels vir plaaswerkerhuise
- 5.1 : Nie-kompakte boeredorp
- 5.2 : Kompakte boeredorp
- 5.3 : Liniêre nedersetting
- 5.4 : Die geskeide nedersetting
- 5.5 : Die rundling of rondedorp
- 6.1 : Streeksligging Op-die-Berg
- 6.2 : Plaaslike gebiedsgrense vir Op-die-Berg
- 6.3 : Koue Bokkeveld en Witzenbergvallei substreek
- 6.4 : Ontwikkelingsplan vir Op-die-Berg
- 6.5 : Voedingsgebied vir die Op-die-Berg landboudorp
- 6.6 : Struktuurplan vir Op-die-Berg

### **Lys van tabelle**

- Tabel 3.1: Subsidie bedrae volgens die 1990 behuisingskema
- Tabel 6.1: Huidige sowel as beraamde groeineigings in landbouproduksie vir die Witzenbergstreek
- Tabel 6.2: Bevolkingsprojeksies vir die substreek Koue Bokkeveld en Witzenbergvallei

**Lys van bylaes**

**Bylae A:** Aansoek vir deelname aan die behuisingskema vir plaaswerkers in die Republiek van Suid-Afrika.

**Bylae B:** Planne vir plaaswerkerbehuising, Direktoraat Finansiële Bystand, Departement van Landbou en Watervoorsiening.

**Bylae C:** Vraelysopname vir Op-die-Berg deur die Dennis Moss Vennootskap onderneem.

**Bylae D:** Aansoek om 'n erf in Op-die-Berg

**Bylae E:** Woongebied statistieke vir Op-die-Berg Suid en Noord soos op 4 Julie 1994.

**Foto Bylae:** Op-die-Berg

## HOOFSTUK 1

### INLEIDING

Suid-Afrika deurloop reeds geruime tyd 'n proses van versnelde verstedeliking. Die gevolge van dié verstedelikingsproses is duidelik waarneembaar in die metropolitaanse gebiede, asook groter stede en dorpe. Plakkerskampe, lugbesoedeling, verkeerskongestie en toenemende misdaad is maar enkele van die probleme wat geassosieer word met die al groter wordende stedelike bevolking.

Weens die omvang van die verstedelikingsproses en gepaardgaande probleme is daar 'n duidelike klem op navorsing oor stedelike probleme en die suksesvolle oplos of bestuur daarvan. Die gevaar bestaan dat die probleme van landelike gebiede en hul inwoners in die proses op die agtergrond geskuif word. Terwyl daar in die volgende twee dekades 'n trek na die stede uit sowel die "blanke" as "swart" landelike gebiede sal wees, sal die getal mense wat in die gebiede woon, nie afneem nie (Gilomee, 1990:29). Voorts is dit 'n realiteit dat die toestande in landelike gebiede in baie gevalle slegter is as die in stedelike gebiede. Dit is juis dié toestande wat voortgesette stukrag aan die verstedelikingsproses verleen. Dit is dus noodsaaklik dat daar voortgegaan moet word in die soeke na strategieë wat die spesifieke probleme van landelike gebiede en hul inwoners aanspreek.



Binne dié konteks word daar in die werkstuk ondersoek ingestel na plaaswerkers as synde 'n deel van die landelike bevolking met 'n definitiewe behoefte aan verbeterde lewensomstandighede. Spesifiek word die sentrale landboudorpkonsep as moontlike sosio-ekonomiese ontwikkelingstrategie vir plaaswerkers ondersoek.

## 1.1 PROBLEEMFORMULERING

Plaaswerkers verteenwoordig 'n belangrike komponent van Suid-Afrika se landelike bevolking. Landelike ontwikkelingstrategieë wat spesifiek op die opheffing van plaaswerkers gerig is, is daarom 'n belangrike element in die daarstel van 'n oorkoepelende landelike ontwikkelingstrategie vir Suid-Afrika.

Sentraal tot die sosio-ekonomiese ontwikkeling van plaaswerkers is die voorsiening van voldoende en bekostigbare behuising. Die voorsiening van plaaswerker-behuising is weer bepalend vir die verkryging van eiendomsreg deur plaaswerkers. 'n Omvattende ontwikkelingstrategie vereis egter dat plaaswerkers se behoeftes aan opvoeding, gemeenskapsfasiliteite, rekreasie en gesondheidsdienste ook aangespreek word.

'n Moontlike strategie wat oorweeg word is die vestiging van sogenaamde sentrale landboudorpe. In breë trekke behels die konsep die sentrale vestiging van plaaswerkers vanaf verskillende plase. Die uitgangspunt is dat die landboudorp aan dié plaaswerker die geleentheid sal bied om huisvesting te bekom en eiendomsreg te verkry binne 'n dorp wat spesifiek vir die doel beplan is. Die dorp bied

aan die plaaswerker ook die bykomende voordele van sentrale skole, gemeenskapsfasiliteite, rekreasie en gesondheidsdienste. Landboudorpe kan dus die raamwerk verskaf waarbinne behuising, gekoppel aan eiendomsreg, vir plaaswerkers voorsien word, terwyl geleenthede geskep word vir die sosiale en ekonomiese ontwikkeling van plaaswerkergemeenskappe in die breë sin.

## 1.2 METODOLOGIE

Die metodologie gevolg in die saamstel van die werkstuk word in twee komponente verdeel, naamlik 'n literatuur- en gevallestudie.

**Die literatuurstudie het behels:**

- Literatuursoektogte op onderskeidelik die J. S. Gericke biblioteek en Departement Stads- en Streekbeplanning se databasisse vir boeke en tydskrifte;
- 'n Literatuursoektog is op die RGN se databasis vir lopende en afgehandelde navorsing laat doen;
- Professor G. Mills van die Departement Argitektuur by die Universiteit van die Witwatersrand is gekontak in verband met moontlike literatuurbronne oor plaaswerker-behuising asook die landboudorpkonsep;
- Die Suid-Afrikaanse Landbou-unie in Pretoria is gekontak in verband met die bestaande plaaswerkerbehuising subsidieskema.

- Die landdroskantore van Bellville en Stellenbosch is gekontak vir die verkryging van standaardplanne vir plaaswerkerbehuising wat deur die Departement van Landbou en Watervoorsieining saamgestel is; en
- Die Dennis Moss Stadsbeplannings Vennootskap is gekontak. Mnr. G. de Klerk beplanner by die Vennootskap het literatuurbronne oor die landboudorpkonsep verskaf, asook inligting oor die Op-die-Berg landbou-dorpprojek wat as gevallestudie onderneem is.
- Die Landelike Stigting se kantore in Stellenbosch en die Paarl is geskakel in verband met plaaswerkerbehuising asook die Op-die-Berg landboudorpprojek.

#### Die gevallestudie het behels:

- Besoek is by die Breërivier Streeksdiensteraad afgelê. Dié Raad tree op as die verantwoordelike owerheid vir die Op-die-Berg landboudorpprojek;
- Mnr. B. du Toit wat as beheerbeampte vir die landboudorpprojek optree het 'n breë agtergrond tot die ontstaan en verloop van die projek verskaf;
- Die notules van vergaderings en verslae in verband met die projek is deur Mnr. du Toit beskikbaar gestel. Dié dokumentasie is deur gewerk en relevante inligting is ontrek; en
- Op-die-Berg is besoek om 'n idee te verkry van die omgewing en die teenswoordige stand van die dorp. Die

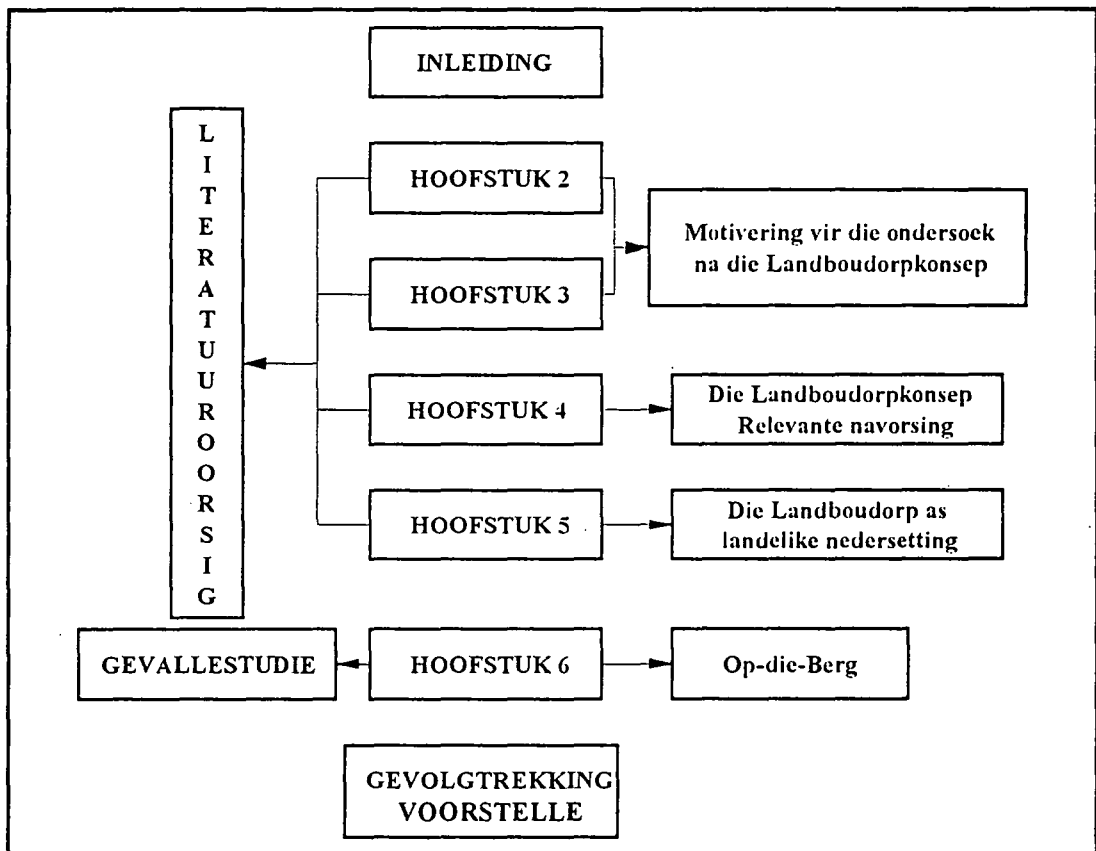
besoek het ook ingesluit die saamstel van 'n foto bylae van die bestaande funksies in die dorp.

### **1.3 HOOFSTUK INDELING EN UITEENSETTING**

Die ondersoek na die sentrale landboudorpkonsep is as volg gestruktureer (*Sien figuur 1.1*):

- Hoofstukke twee en drie bied 'n literatuuroorsig tot die sosio-ekonomiese omstandighede van die plaaswerker met spesifieke verwysing na die voorsiening van plaaswerkerbehuising op plase in hoofstuk drie. Dié oorsig dien as motivering vir die ondersoek na landboudorpe as moontlike sosio-ekonomiese ontwikkelingstrategie vir plaaswerkers.
- Hoofstuk vier behels 'n literatuuroorsig, met die landboudorpkonsep as sentrale tema. Die klem word geplaas op relevante navorsing oor die landboudorpkonsep wat reeds onderneem is.
- Hoofstuk vyf bied 'n literatuuroorsig tot landelike nedersettingstipes. Met hoofstuk vier as agtergrond word die sentrale landboudorp as 'n tipe landelike nedersetting omskryf.
- Hoofstuk ses behels 'n ondersoek van die "Op-die-Berg" landboudorpprojek as gevallestudie. Die klem word geplaas op die beplanning en implimentering van dié projek, met die oog op soortgelyke projekte in die toekoms.

- Hoofstuk sewe as gevolgtrekking, fokus op die potensiaal van die landboudorpkonsep as sosio-ekonomiese ontwikkelingstrategie en 'n aantal voorstelle word gemaak rakende die implementering van die konsep.



**Figuur 1.1:** Diagramatiese voorstelling van die hoofstuk indeling en uiteensetting

## HOOFSTUK 2

### PROFIEL VAN DIE PLAASWERKER

#### 2.1 INLEIDING

In die hoofstuk word 'n oorsigtelike profiel van die plaaswerker geskets. Die profiel fokus op die Kleurling plaaswerkersgemeenskap van die Wes-Kaap, aangesien die landboudorp gevallestudie wat onderneem word, by uitstek dié plaaswerkersgemeenskap omsluit. In die bespreking van bepaalde aspekte word daar egter ook na die swart plaaswerkersgemeenskap verwys.

#### 2.2 SOSIO-EKONOMIESE PROFIEL VAN DIE PLAASWERKER

##### 2.2.1 SOSIOLOGIESE PROFIEL

Die onderstaande sosio-demografiese kenmerke word deur Groenewald (1986:21) onderskei met betrekking tot Kleurling plaaswerkersgemeenskappe in die Wes-Kaap:

(a) Huishoudings en gesinne

Opnames deur Groenewald (1986:21) dui op 'n gemiddelde grootte van 4,76 persone per huishouding vir die Kleurling plaaswerkersgemeenskap. Die gemiddeld is kleiner as die gemiddelde gesinsgrootte van 4,97 geldig vir die Kaapse Skiereiland in 1979.

(b) Ouderdom, afhanklikheid en geslag

Die gemiddelde ouderdom van die Kleurling plaaswerkersgemeenskap is 22,63 jaar wat laer is as die geprojekteerde gemiddelde ouderdom van 24,10 jaar vir die landswye Kleurlingbevolking van 1985. Die afhanklikheidsyfer van 0,71 is ietwat laer as die nasionale afhanklikheidsyfer van 0,73 vir Kleurlinge in 1980. Die geslagsverdeling is normaal op nagenoeg 'n 50:50 ratio (Groenewald, 1986:22).

(c) Skolastiese peil

Die voorsiening van opvoedingsgeriewe in landelike gebiede is wêreldwyd 'n probleem vanweë die verspreide aard van die bevolking, swak infrastruktuur en die afwesigheid van opgeleide personeel. In Suid-Afrika is die probleme verder vergroot deur veral rasse verhoudings, wetgewing en taalverskeidenheid.

Skolastiese opnames deur Groenewald (1986:23) onder die Kleurling plaaswerkersgemeenskap toon 'n gemiddeld van 4,27 jare van opleiding wat die ekwivalent van st 2+ is.

Die situasie rondom die opvoedingspeil van swart plaaswerkersgemeenskappe word deur Ardington (1986:71) as volg opgesom, "There is no system for educating African

youth on farms; there is merely a method for government to subsidise education, if farmers choose to provide facilities. A catch-22 predicament exists in that there is little hope for these children to be absorbed into their farm's workforce - yet their residence on the farms frequently denies them education that would enable them to get employment elsewhere."

(d) Geografiese mobiliteit

Die geografiese mobiliteit van plaaswerkers is beperk. Dit blyk uit die beduidende persentasie van werkers wat woonagtig of werksaam is in die gebied/distrik/streek waar hulle gebore is. Dié tendens is deur beide Groenewald (1986:24) en Ardington (1986:68) by onderskeidelik Kleurling en swart plaaswerkersgemeenskappe geïdentifiseer.

## 2.2.2 EKONOMIESE PROFIEL

(a) Kontantloone en dienshyvoordele

Navorsing deur Groenewald (1986:41) onder die Kleurling plaaswerkersgemeenskappe van die Wes-Kaap, het aan die lig gebring dat die gemiddelde kontantloon vir 'n huishouding van vyf persone R258,15 per maand is. Die syfer stem ooreen met syfers van Cosatu wat toon dat dat plaaswerkers gemiddeld R253 per maand verdien (Botha, 1992:16). Volgens Groenewald is dié bedrae minder as die berekende huishoudingsbestaanspeil van R322,95 per maand.

Dit moet egter in gedagte gehou word dat die plaaswerker wel byvoordele soos gratis huisvesting, kos, mediese dienste en selfs klerasie ontvang. Daar bestaan egter





aandrang van veral die ANC dat behuising nie as deel van die plaaswerker se loon gereken moet word nie en dat boere stelselmatig verplig moet word om 'n groter persentasie van lone in kontant uit te betaal (Botha, 1992:14).

**(b) Besittings**

In die lig van bogenoemde loonsyfers, spreek dit vanself dat plaaswerkers nie oor kontantbates in die vorm van spaargeld beskik nie.

Plaaswerkers besit oor die algemeen geen vaste eiendom nie terwyl die roerende of los besittings van die plaaswerker ook karig blyk te wees (Groenewald, 1986:46).

Die patroon van besoldiging aan plaaswerkers is histories vasgelê en word in stand gehou deur die feit dat werkers in die landbou woon waar hulle werk. Die sisteem word allerweë as paternalisties beskou, dit wil sê baie min word aan die werker oorgelaat waarom hy selfstandig kan besluit. Sou hierdie stelsel mee weggedoen word, sal daar aansienlik hoër kontantlone as tans betaal moet word (Groenewald, 1986:49).

## **2.3 BEHUISINGSPROFIEL**

As skuiling teen wind en weer voorsien 'n huis in een van die mens se basiese behoeftes. 'n Huis het egter ook 'n sosiaal-maatskaplike betekenis, want dit gee uitdrukking aan die inwoners se identiteit. As sulks vorm die huis die

enkele belangrikste plek in elke persoon se lewe (Groenewald, 1988:57).

In die evaluering van die behuisinsomstandighede van Kleurling plaaswerkers identifiseer Groenewald (1986:34) die volgende ses aspekte:

### **2.3.1 KONSTRUKSIE EN FISIESE EIENSKAPPE**

Die meeste plaaswerkerwonings is enkelwonings wat van baksteen of soortgelyke materiaal gebou is, met dakke van sink of asbes en vloere van sement. Probleme wat geïdentifiseer is, is veral die afwesigheid van plafonne en binnedeure tussen vertrekke.

### **2.3.2 DIENSTE EN FASILITEITE**

Elektrisiteit en water word wel binnenshuis voorsien. Nie in een van die gebiede wat deur Groenewald (1986:36) ondersoek is, het die persentasie van huise wat oor sodanige fasiliteite beskik 50% oorskrei nie. Daar bestaan dus besliste ruimte vir opgradering.

Persoonlike bad- en toiletgeriewe is 'n besliste tekortkoming. In sommige gevalle moet daar van gemeenskaplike fasiliteite gebruik gemaak word of is sodanige fasiliteite nie beskikbaar nie. Soortgelyk is daar vir slegs 'n minderheid van die huise skottel- en wasgoedgeriewe op 'n individuele grondslag beskikbaar.

### 2.3.3 INHOUD EN MEUBLEMENT

Die evaluering van kombuismeublement toon dat die meeste huise wel toegêrus is met stowe, terwyl die meerderheid huise ook oor pakplek vir eet- en kookgerei en voedsel beskik.

Wat betref slaapkamer- en voorhuismeublement blyk dit dat die grootste persentasie huise nie volledig gemeubileer is nie. In die meeste huise is daar 'n hoër besetting as een persoon per bed (Groenewald, 1986:37).

### 2.3.4 RUIMTE

Die ruimte beskikbaar in 'n huis is 'n funksie van die aantal en grootte van die vertrekke beskikbaar en die aantal samestelling van die lede van die huishouding (Goenewald, 1986:38).

Opnames van Groenewald (1986:39) het getoon dat daar gemiddeld 3,09 leefvertrekke per wooneenheid is, met die gemiddelde inwonertal 4,76. Dit impliseer 'n verhouding van 1,54 persone per leefvertrek. Dié syfer van 1,54 is betreklik gunstig aangesien daar van oorbewoning gepraat word indien meer as 2,5 persone per vertrek aangetref word.

### 2.3.5 ONTEVREDENHEID MET BEHUISINGSASPEKTE

Die vernaamste klagtes van plaaswerkers handel oor die afwesigheid van badgeriewe vir persoonlike gebruik, asook

die tekort aan toiletgeriewe en huishoudelike water. Ander leemtes wat geïdentifiseer is hou verband met die afwesigheid van plafonne en binnedeure. Oorkoepelend sou dié griewe en tekortkominge as 'n gebrek aan privaatheid geïnterpeteer kan word.

### **2.3.6 BUITENHUISE OMGEWING**

Die ondersoek van Groenewald (1986:41) het getoon dat minder as 50% van die erwe omhein was of tekens getoon het van 'n blom- en groentetuin wat instand gehou word. Net meer as die helfte van die ondervraagde plaaswerkers hou huisdiere aan terwyl 'n klein persentasie 'n speelplek vir kinders op die erf ingerig het.

Hoewel die sosio-ekonomiese en behuisingsomstandighede wat bespreek is hoofsaaklik na die Kleurling plaaswerkersgemeenskap verwys, is baie van die probleme, tekortkominge en griewe wat geïdentifiseer is tipierend van plaaswerkersgemeenskappe elders in Suid-Afrika. Ter staving word daar na die volgende afdeling verwys wat 'n opsomming bied van die vernaamste griewe van plaaswerkers.

## **2.4 GRIEWE VAN PLAASWERKERS**

Die onderstaande is van die vernaamste griewe van plaaswerkers in die algemeen, ongeag kultuurgroep of landstreek (Van Ryneveld, 1986:75):

- Baie lae lone - tussen R15 en R50 'n week. In 1985 het plaaswerkers in die Wes-Kaap gemiddeld R32 'n week verdien. Soms word drank as deel van die werker se vergoeding gereken, ondanks die feit dat sodanige vorm van betaling onwettig is.
- Die plaaswerker se behuising is afhanklik van sy werk en kan daarom benut word as 'n meganisme om beheer oor die werker uit te oefen.
- Kontak met mense buite die plaas is problematies aangesien die boer beheer uitoefen oor telefoon en vervoerfasiliteite.
- Skole is beperk en kinders moet groot afstande aflê na die skole. Onderwysers is dikwels nie goed opgelei nie, terwyl daar op gereelde basis van die kinders verwag word om op die plaas te werk in stede van skool by te woon.
- Werkers het dikwels geen keuse as om teen hoër pryse by plaaswinkels te koop nie. Dit gee aanleiding tot die opbou van substansiële skuld deur werkers, wat dit om die beurt vir die werker onmoontlik maak om die plaas te verlaat.
- Boere se teenkanting wat betref die organisering van plaaswerkers in vakbonde om sodoende beter diensvoorwaardes te beding word allerweë as 'n probleem beskou. Ondanks teenkanting is die aanduidings daar dat 'n nuwe nasionale vakbond vir plaaswerkers op 10 Februarie 1995 gestig sal word. Daar bestaan ook planne om plaaswerkers by die nuwe eenvormige Wet op Arbeidsverhoudinge in te lyf (Die Burger, 1994:5).

## 2.5 SAMEVATTING

Die profiel van die plaaswerker soos geskets in die voorafgaande hoofde, is nie noodwendig 'n akkurate weerspieëling van toestande op spesifieke plase of selfs streke nie. Nieteenstaande is dit duidelik dat daar by plaaswerkersgemeenskappe 'n behoefte aan verbeterde lewensomstandighede bestaan. Hoewel voldoende behuising die hoeksteen vorm van sodanige verbeterde lewenstandaard, moet dit ondersteun word deur die nodige dienste soos water en elektrisiteit, asook fasiliteite soos skole en klinieke. As moontlike oplossing word die landboudorpkonsep ondersoek as 'n omvattende strategie waardeur die lewenstandaard van plaaswerkers verhoog/verbeter kan word.

## HOOFSTUK 3

### DIE VOORSIENING VAN PLAASWERKERBEHUISING OP DIE PLAAS

#### 3.1 INLEIDING

*"Most farm workers live on farms where they work - many were in fact born there - and do not intend ever leaving. Many do not have any other home nor access to land on which to build a house to return to when they retire or in event of dismissal", (Ardington, 1986:70)*

Uit bostaande aanhaling is dit duidelik dat plaaswerkers behuising benodig daar waar hulle werk. Die regering voorsien egter geen behuising aan plaaswerkers nie en meestal is plaaswerkers nie self in staat om in hul behuisingsbehoefte te voorsien nie. Gevolglik word van die boer alleen verwag om grond en behuising vir sy werkers te voorsien.

Tans bestaan daar beduidende verskille van plaas tot plaas wat betref die stand en kwaliteit van plaaswerker-behuising. Op sommige plase word karige behuising verskaf, terwyl daar soms van die werker verwag word om sy eie skuiling op te rig. In ander gevalle weer, word moderne

familie huise met water en elektrisiteit aan werkers voorsien.

Ardington (1986:70) som die situasie as volg op, *"Governemnt legislation lay down standards for farm housing, but most farmers tend not to be familiar with the regulations. There are loans which may be claimed by farmers wishing to erect labour housing, but few ever manage to obtain them."*

Met bogenoemde as agtergrond, word daar in die hoofstuk gefokus op die voorsiening van plaaswerkerbehuising op die plaas, asook enkele ander relevante aspekte rondom die tema.

### **3.2 DIE VOORSIENING VAN PLAASWERKERBEHUISING**

Volgens Bolton (1991:45) berus die behuisingsvoorsieningsstrategie vir lae inkomste gemeenskappe op drie beginsels naamlik:

- daar bestaan geen universele kitsoplossing vir die behuisingsprobleem in Suid-Afrika nie;
- mense behoort sover moontlik direk betrokke te wees by die voorsiening van hul eie huise; en
- finansiering, beplanning, boumateriale en konstruksie tegnologie, moet geskik wees vir die spesifieke omstandighede.



Dié drie beginsels is ook relevant ten opsigte van die voorsiening van plaaswerkerbehuising omrede plaaswerkers van behuising soortgelyk aan die van lae inkomste gemeenskappe voorsien word (Bolton, 1991:45).

Breë vereistes wat vir die voorsiening van lae inkomste behuising geïdentifiseer is en dus ook vir plaaswerkerbehuising geld, is:

- die leefomgewing wat geskep word moet vir die inwoners aanvaarbaar wees;
- sodanige leefomgewing moet die inwoners se sosio-ekonomiese status, kultuur en leefwyse weerspieël; en
- moet bydra tot die verhoging van die inwoners se lewenskwaliteit.

Die voorsiening en finansiering van plaaswerkerbehuising word deur 'n aantal faktore bepaal. In die opstel van 'n behuisingsstrategie vir sy werkers, moet die boer aan hierdie faktore oorweging skenk. Dié faktore kan in twee breë kategorieë verdeel word, naamlik beleidsmaatreëls en fisiese behuisingsvereistes.

### **3.2.1 BELEIDSMAATREËLS**

Beleidsmaatreëls hou verband met die interaksie tussen die boer en sy werkersgemeenskap sodat wedersydse behoeftes en verantwoordelikhede geïdentifiseer kan word. In die verband is veral die bekostigbaarheid van behuising, die sekuriteit van eiendomsreg asook die finansiering en administratiewe aspekte van belang.

By die bepaling van bekostigbaarheid moet daar in ag geneem word of van die werker verwag gaan word om vir sy huisvesting te betaal en of dit as deel van sy vergoedingspakket gereken word. Indien daar van die plaaswerker verwag word om 'n bydrae tot sy huisvesting te lewer moet dit op so 'n wyse geskied dat die werker dit kan bekostig.

Die plaaswerker se sekuriteit met betrekking tot eiendomsreg word ondermeer bepaal deur die tipe eiendomsreg wat aan die werker toegestaan word. In die verband moet daar besin word of die plaaswerker alles verloor indien hy uit diens tree by die boer. Kan die plaaswerker aftree op die plaas? Word die plaaswerker vergoed vir die verbeteringe wat hy uit eie inisiatief aan sy woning aanbring?

Die finansiering van plaaswerkerbehuising, soos met alle lae inkomste behuising, is 'n knelpunt. In die verband is die beskikbaarheid van veral subsidies of lenings vanuit die publieke of privaatsektor belangrik. Daar moet vasgestel word of die beskikbare finansiering die koste van 'n volledige huis dek, of slegs 'n gedeelte van die koste.

Administratiewe faktore omsluit die daarstel van 'n wedersyds aanvaarde werksverhouding tussen die boer en sy werkers, gegrond op goeie kommunikasie. 'n Forum bestaande uit werkers kan geskep word om enige probleme of dispute wat mag opduik te bespreek en uit te klaar.

Plaaslike owerhede en staatsdiensorganisasies moet betrek word as, of wanneer-hul betrokke is by die finansiering of voorsiening van gemeenskapsfasiliteite.

### 3.2.2 FISIESE VEREISTES

Fisiese vereistes verwys na al die faktore wat die konstruksie van plaaswerkerhuise mag beïnvloed. Die faktore sluit in die bepaalde gemeenskap wat gehuisves moet word, terrein omstandighede, beplanning, infrastruktuur, gemeenskapsfasiliteite, die plaaslike beskikbaarheid van hulpbronne, huisontwerp en konstruksie, asook die behuisingsleweringstelsel.

### 3.3 EIENDOMSREG

Die landboubedryf is een van die weinige bedrywe wat behuising van meet af aan as 'n noodsaaklike deel van die dienspakket aan sy werknemers gebied het. Dit spruit voort uit die unieke omstandighede binne die boerderysektor. Dié stelsel het egter die belemmering dat die plaaswerker nie eiendomsreg kan bekom nie. Volgens Groenewald (1988:57) gee dit daartoe aanleiding dat die plaaswerker nie gemotiveer is om aandag aan aspekte soos die instandhouding, versorging en uitbreiding van sy tuin en huis te gee nie.

Tans word die gebrek aan eiendomsreg onder plaaswerkers as 'n groot probleem beskou. Boere besef dat hulle nie 'n goeie bestaan met swak werkers kan maak nie. Om 'n goeie werker te kan behou, moet die boer kan meeding met ander ondernemings waar eiendomsreg toenemend ter sprake kom (Fuggle, 1989b:55). Daar word ook besef dat eiendomsreg, in ag genome die nuwe politieke bestel en die moontlikheid

van vakbonde binne die landbou, toenemend onder die soeklig geplaas gaan word.

Huis eiendomsreg vir die werker op plase word egter in sommige kringe as onprakties beskou. Dit is veral die afstaan van klein gedeeltes van plase, asook die onderverdeling van landbougrond wat as struikelblokke beskou word (Fugler, 1989b:55).

Teen die agtergrond word daar met toenemende belangstelling gekyk na die landboudorpkonsep, as 'n alternatiewe moontlike dorpsisteem waarbinne plaaswerkers eiendomsreg kan bekom. Daar word geglo dat landboudorpe kan meehelp om sekuriteit en trots van eienaarskap te ontwikkel en gemeenskappe te stabiliseer (Weiss, 1992:29)

### **3.4 DIE FINANSIERING VAN PLAASWERKERBEHUSING**

Soos reeds genoem is bekostigbaarheid en finansiering van die grootste knelpunte by die voorsiening van plaaswerkerbehuising. Tans bestaan daar 'n behuisingsubsidieskema vir die voorsiening van plaaswerkerbehuising op plase.

#### **3.4.1 DIE 1 APRIL 1990 SUBSIDIESKEMA VIR PLAASWERKERBEHUSING**

Die 1990 subsidieskema vir die oprigting en opgradering van plaaswerkerhuise is op 1 April 1990 in werking gestel en is aangepas op 1 Junie 1992. Die skema het die ou skema vervang waarvolgens boere 'n verband op hul vaste eiendom

teen 'n gesubsidieerde rentekoers vir die doel kon aangaan. (*Sien bylae A vir die relevante dokumentasie met betrekking tot die 1990 behuisingskema vir plaaswerkers*).

Volgens die 1990 skema moet die boer eers aansoek om goedkeuring van die subsidie doen, voordat met bouwerk begin word. Die staat se bydrae tot die bou van nuwe huise is beperk tot 50% per woonhuis, gegrond op sekere oprigtingskoste van woonhuise van verskillende groottes. Die minimum vereistes vir 'n wooneenheid om te kwalifiseer vir die subsidieskema is die volgende:

- elke bewoonbare vertrek minstens 6m<sup>2</sup>;
- die badkamer minstens 4m<sup>2</sup> en moet ook as enkelkwartiere aangewend kan word;
- die totale eenheid uit ten minste vier vertrekke bestaan, dit wil sê drie standaard vertrekke (kombuis, badkamer en woonkamer) asook minstens een slaapkamer en toilet (binnenshuis of buite).

Subsidies word beperk tot vier nuwe wooneenhede per boer per finansiële jaar, of in die geval van opgradering van bestaande wonings, tot hoogstens R12 000 per boer per finansiële jaar. Die maksimum bedrae wat toegeken word volgens die bestaande skema word in *tabel 3.1* aangetoon.

Die subsidie bedrae in *tabel 3.1* word uitbetaal indien bewys gelewer word dat die werk voltooi is.

**Tabel 3.1: Subsidie bedrae volgens die 1990 behuising-skema**

1 - slaapkamerhuis	-	R4000
2 - slaapkamerhuis	-	R5000
3 - slaapkamerhuis	-	R6000
4 - slaapkamerhuis	-	R7000
• Watervoorsiening	-	R150
• Kragaanleg	-	R150
• Per goedgekeurde nuwe woonhuis		

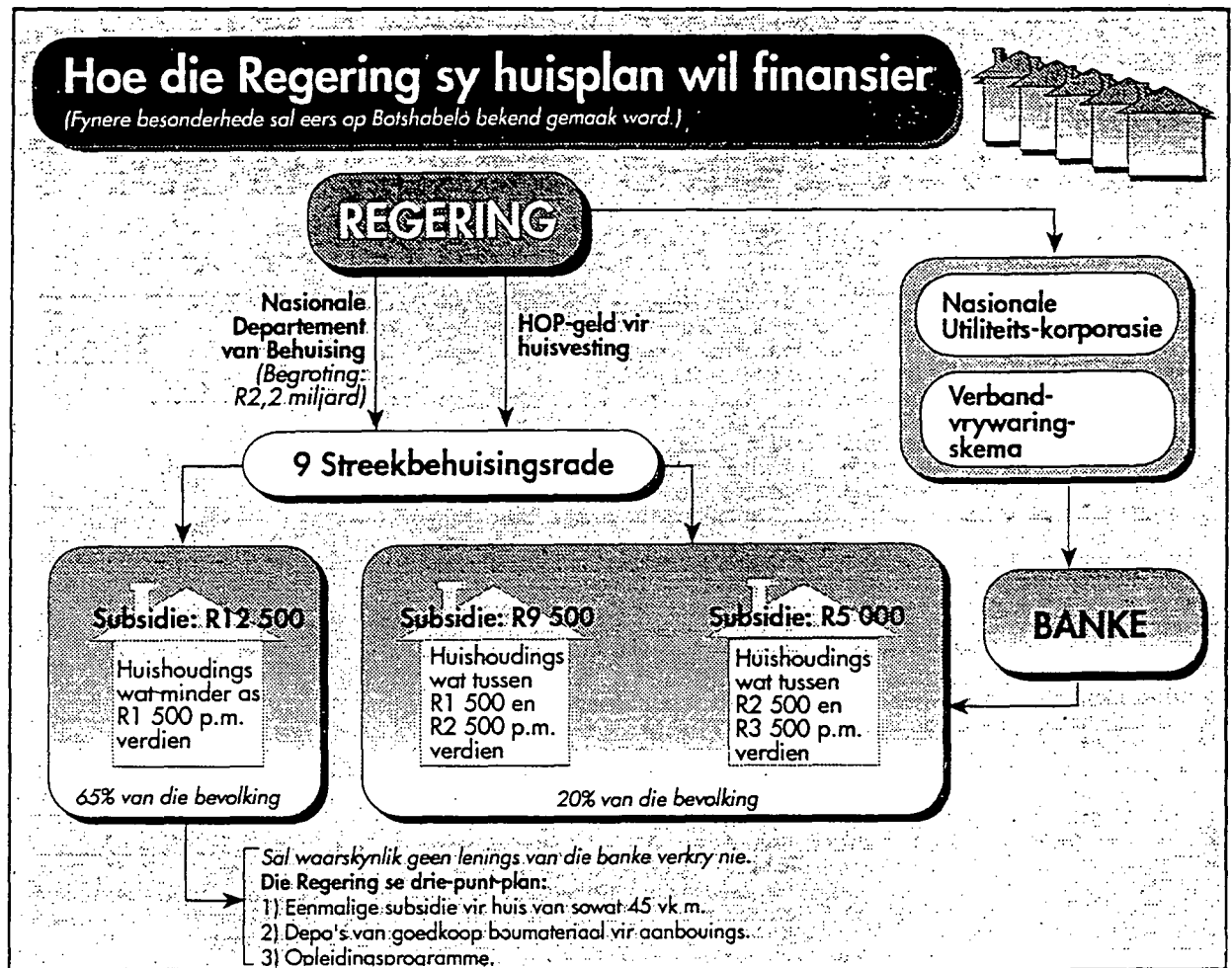
**Bron:** Jordaan (1990a:61)

Subsidies vir die oprigting van vooraf vervaardigde huise word oorweeg, mits die oprigting van sulke huise deur die plaaslike owerheid goedgekeur word, of aan die minimum vereistes wat daarvoor neergelê is voldoen.

### **3.4.2 ALTERNATIEWE BRONNE VAN FINANSIERING**

Moontlike alternatiewe bronne van finansiering vir plaaswerkerbehuising is:

- Die verskaffing van finansiering en lenings deur bestaande bankinstellings, met die moontlikheid dat die boer borg teken vir sodanige finansiering/lening wat deur die werker aangegaan word (Steyn, 1992:15).
- Die nuut voorgestelde behuisingssubsidieskema vir lae inkomste groepe kan moontlik ook aan plaaswerkers 'n uitkoms bied. (*Sien figuur 3.1*)



**Figuur 3.1:** Voorgestelde behuisingssubsidieskema vir lae inkomste groepe

Bron: Grobler (1994:11)

- Die moontlikheid van 'n sogenaamde Community Bank word geopper as 'n manier om bankdienste aan gemeenskappe te verskaf wat tot dusver deur handelsbanke oor die hoof gesien is (Volschenk, 1994).

### 3.5 DIE BEPLANNING EN ONTWERP VAN PLAASWERKERHUISE

Die goedkeuring van planne en terreine vir die oprigting van plaaswerkerhuise word in elke provinsie deur 'n ander plaaslike owerheid geadministreer. In die Kaapprovinsie is dit die streeksdiensterade, in Transvaal die Raad op Plaaslike Bestuur, en waar dit nie bestaan nie, die Departement van Nasionale Gesondheid en Bevolkingsontwikkeling. In die Vrystaat word planne aan die Departement van Nasionale Gesondheid en Bevolkingsontwikkeling voorgelê en in Natal aan die Raad op Ontwikkeling en Dienste of aan die Departement van Nasionale Gesondheid en Bevolkingsontwikkeling.

Aanvullend tot die bestaande subsidieskema vir plaaswerkerbehuising, is daar 'n aantal standaardplanne deur die Direktoraat Landbou-Ingenieurswese opgestel. Voorbeelde van die bouplanne kan by landdroskantore besigtig word. Boere kan 'n keuse maak uit vyf moontlike planne, naamlik drie tweeslaapkamerplanne en 'n drie- en vierslaapkamerplan (*Sien bylae B vir voorbeelde van die bouplanne vir drie- en vierslaapkamerhuise*). 'n Plan vir groepshuise is ook beskikbaar en maak voorsiening vir aaneengeskakelde enkelkwartiere wat elkeen uit 'n slaap-, sit-, badkamer en kombuis bestaan (Claassen, 1991:12). Aansoekers word egter nie beperk tot die gebruik van hierdie planne nie. Eie planne kan opgestel word mits dit behoorlik geteken is en dit al die tersaaklike besonderhede bevat.

Die genoemde standaardplanne word aangevul deur die volgende ontwerpvoorstelle:



- Minstens een slaapvertrek moet 4m lank wees, sodat twee dubbelbeddens kop teen kop kan staan en slaapplek aan vier kinders kan voorsien.
- Binnedeure en mure moet tot teen die plafon strek om privaatheid van die inwoners te verseker.
- Dit word sterk aanbeveel dat persele omhein word om beskerming aan tuine te bied.
- 'n Emmer moet geplaas word onder die kombuiswasbak se uitlaat, sodat inwoners nie eenvoudig krane kan oop laat en onnodig water mors nie.
- 'n Stort is noodsaaklik in elke huis anders word 'n subsidie nie toegestaan nie.
- 'n Vorm van dak-isolering moet voorsien word om te voorkom dat inwoners vanweë somerhitte tot saans laat buite moet sit.
- Drywende vloere wat meestal vir liggewigstrukture soos houthuise gebruik word, moet met staalwapening versterk word. Dit is noodsaaklik om te voorkom dat huise wat op dun drywende vloere gebou word deur winderosie en bewerking of beweging om die huis ondergrawe word.
- Huise moet van geute voorsien word aangesien vallende dakwater erosie meebring.

Ter aanvulling van bogenoemde voorstelle kan die volgende aspekte ook in 'n ag geneem word by die ontwerp van plaaswerkerbehuising (Mills, 1992:41), naamlik:

- Die saamgroepering van plaaswerkerhuise is meer ekonomies en sosiaal aanvaarbaar vergeleke met die bou van huise in 'n lang reguitlyn. Sodanige saamgroepering kan bewerkstellig word deur individuele huise rondom 'n gemeenskaplike oopruimte/binnehof te groepeer (*Sien figuur 3.1a*). Op die manier word 'n gemeenskapsarea geskep wat die sosiale verhouding tussen die onderskeie families bevorder. 'n Gemeenskapsgevoel word geskep wat die algehele lewensomstandighede van die families verbeter. Die maatskaplike voorkeur van die betrokke gemeenskap vir groepering of nie-groepering moet egter steeds oorweging geniet (Andrew, 1985:8).
- Die ruimte tussen die individuele wooneenhede moet as funksioneel beskou word. Die beginsels van saamgroepering hou ook in die verband voordele in. Fasiliteite soos ablusiegeriewe, wasgoedlyne, stoorkamers, waterpunte, groente tuine en pluimvee hokke kan wanneer dit saam gegroepeer word, groot besparings by die aanvanklike uitleg en latere onderhoud bewerkstellig.
- Eenvoudige ontwerpe is goedkoper as komplekse en onreëlmatige ontwerpvorme. Die ontwerp moet egter voorsiening maak vir toekomstige uitbreiding/aanbouing of aanpassings van die bestaande struktuur. (*Sien figuur 3.1b en 3.1d*).

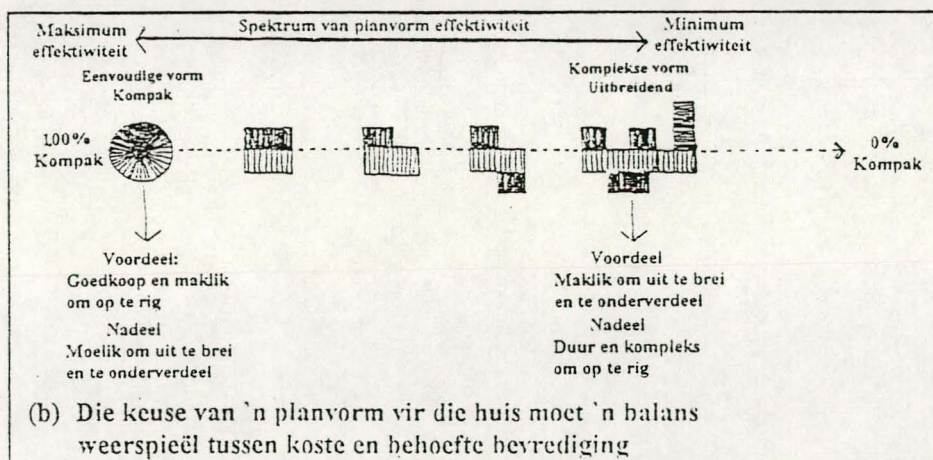
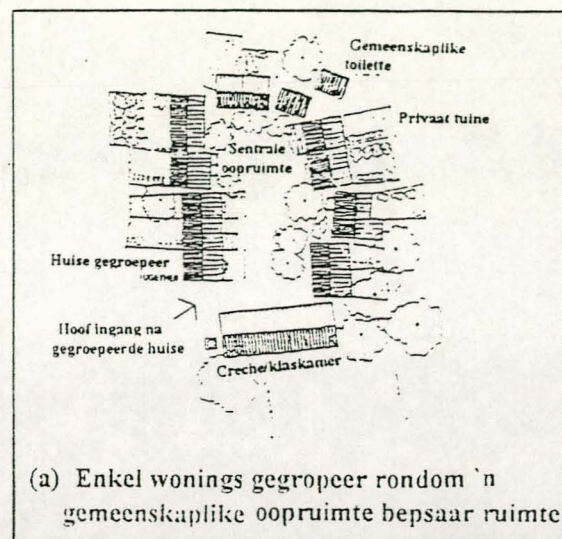


Figure 3.1a en 3.1b: Ontwerps- en beplanningsbeginsels vir plaaswerkerhuise

Bron: Mills (1992:41)

- Benut die topografie en oriëntasie, met die langkant van die gebou wat noord-noord-oos front en indien moontlik die kontoerlyn volg.



- As 'n reël is dik mure in warm en droë areas stadige maar goeie opgaarders van hitte gedurende die dag. Gedurende die nag word die hitte vrygestel. Op die wyse word vertrekke koel gehou gedurende die dag en op natuurlike wyse verhit snags. In warm humiede toestande moet mure van groot en goed beskutte openinge (deure en vensters) voorsien word om die maksimum deurvloei van lug te verseker (Sien figuur 3.1c).

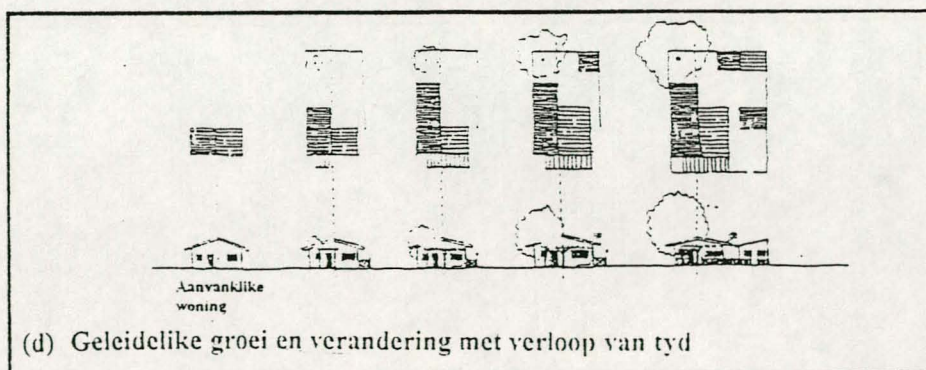
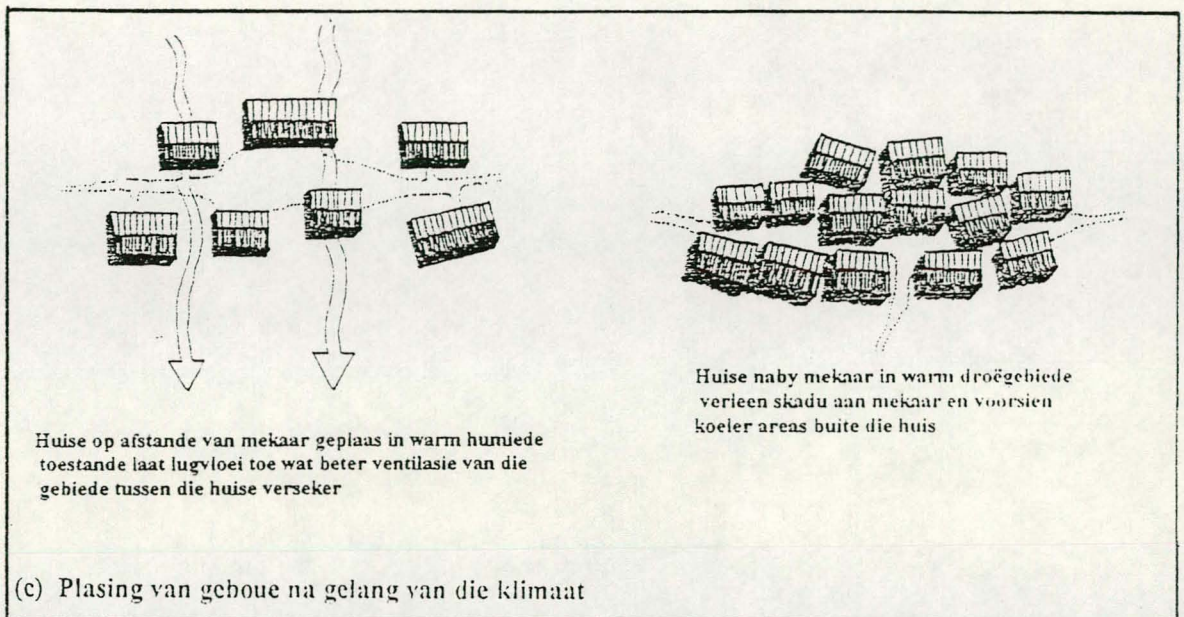


Figure 3.1c en 3.1d: Ontwerps- en beplanningsbeginsels vir plaaswerkerhuise.  
Bron: Mills (1992:41)



- Mure kan beskerm word deur wye dakoorhange te skep, veral waar daar deure voorkom.
- Hoewel die meeste plaaswerkerfamilies 'n groot gedeelte van hul tyd buitehuis spandeer, moet die wooneenheid sover moontlik op 'n natuurlike wyse optimaal geventileer, belig en verwarm word. Die faktore bepaal die omgewingseffektiwiteit van die gebou. Binne die konteks moet die algehele uitlegplan, volume en deursnit van die wooneenheid versigtig gekies word, om sodoende die energie, effektiwiteit en gerief van die eenheid te maksimeer.

### 3.6 TERREINBEPLANNING

Faktore soos grondtoestande en topografie, asook die ligging van die terrein ten opsigte van belangrike hulpbronne soos water en elektrisiteit moet deeglik in aanmerking geneem word by die beplanning van plaaswerkerhuise. Genoemde faktore is belangrik omdat die boukoste aansienlik verhoog kan word deur 'n ongunstige terrein. By die identifisering van 'n geskikte terrein kan die volgende faktore as riglyn dien (Jordaan 1990b:66 ):

- Moerasgrond, bewerkbare grond, grond wat onder die 50 jaar-vloedvlaklyn lê, of grond met rotse vlak onder die oppervlak, is nie geskik vir plaaswerkerhuise nie.
- Die terrein moet nie te steil wees nie, aangesien dit die koste van dienste en konstruksie aansienlik kan verhoog. 'n Te steil helling kan ook die dreinerings nadelig beïnvloed en tot gronderosie aanleiding gee.



- Individuele bou-erwe moet liefers nie steiler as 1:10 wees nie, sodat dit voldoende kan dreineer.
- Die grond moet geskik wees vir bou- en tuinmaakdoeleindes.
- Die terrein moet gerieflik naby die werkplek en ander geriewe wees en nie te ver van 'n natuurlike waterbron, soos 'n dam, bergstroom of rivier nie, omdat dit die koste van watervoorsiening drasties kan verhoog.
- Daar moet vasgestel word of die watervoorsiening voldoende is vir toekomstige behoeftes, met inagneming van die seisonale invloed op die watervoorraad. Berekening van verbruik kan gegrond word op 200 l per persoon per dag.
- As beplan word om individuele verrottingstenks en stapelriolering vir die afvoer van rioolvullis te installeer, moet die geskiktheid van die ondergrond en die dreineringseienskappe daarvan vooraf getoets word.
- Die terrein moet ver genoeg van onhygiëniese gebiede soos hoender- en varkhokke en stalle wees.
- Die gebied moet voldoende beskutting teen heersende winde bied.
- Erwe is gewoonlik sowat 300m<sup>2</sup> groot.
- Vir die optimale benutting van sonlig moet erwe verkieslik langwerpig van oos na wes geplaas word.



### 3.7 DEELNEMENDE BEPLANNING EN ONDERHANDELING TUSSEN DIE BOER EN PLAASWERKER

Die optimum huisontwerp kan die beste bewerkstellig word deur 'n proses van onderhandeling met die inwoners waardeur hul probleme direk aangespreek kan word. Deur dié proses van onderhandeling kan daar 'n balans gevind word tussen die plaaswerkers se vereistes, voorkeure en vrese en terselftertyd die boer se finansiële vermoë (Mills, 1992:40).

Die belangrikheid van deelname deur plaaswerkers kan as volg opgesom word, "...with the active involvement of the workers and their families, the farmer's overriding objective of creating a happy worker community should readily be achieved", (Bolton, 1991:45).

### 3.8 SAMEVATTING

Plaaswerkerbehuising, soos enige ander vorm van behuising, vervul 'n belangrike rol in die voorsiening van 'n verskeidenheid van die plaaswerker se behoeftes. Plaaswerkerbehuising word egter onderlê deur die spesiale verhouding wat daar tussen die boer en sy werkers bestaan. Mills (1992: 40) stel dit as volg, "At work, a farmer tends to form a close, mutually dependent and beneficial bond with his employees. This bond, or unwritten contract, is usually a long-term one, often lifelong and sometimes spanning several generations. So farm workers' housing is more than a mere roof over their heads."



Volgens Ardington (1986:70) is bestaande plaaswerker-behuising ontoereikend. Voorts met die klem op behuisingvoorsiening in die stede, is dit onwaarskynlik dat die regering verantwoordelikheid sal aanvaar vir die voorsiening van plaaswerkerbehuising. In kort blyk die behuisingsvooruitsigte vir plaaswerkers nie te rooskleurig nie, tensy groter en makliker bekombare finansiering/lenings beskikbaar gestel word, of alternatiewe vorme van behuising soos die landboudorpkonsep ondersoek en moontlik geïmplementeer word.



## HOOFTUK 4

### DIE KONSEP VAN 'N SENTRALE LANDBOUDORP

#### 4.1 INLEIDING

Die idee van sentrale landboudorpe vir plaaswerkers bestaan reeds geruime tyd. So byvoorbeeld maak du Toit (1947:84) in sy navorsing oor plaaswerkers melding van 'n sentrale behuisingskema vir aangrensende plase. In die VSA het Marion Clawson (1966) 'n sisteem van sentrale landboudorpe voorgestel. Plaaslik het Page (1972; 1977) die ontwikkeling van sodanige landboudorpe, met spesifieke verwysing na die Wes-Kaap, ondersoek. Soortgelyk het Ardington (1986) die ontwikkeling van sentrale landboudorpe ondersoek as 'n strategie om die lewenstandaard van die swart plaaswerker te verhoog.

#### 4.2 DIE KONSEP VAN 'N SENTRALE LANDBOUDORP

Die konsep van 'n sentrale landboudorp behels dat 'n dorpsgebied geïdentifiseer word, waar die werkers van 'n aantal omringende plase gevestig kan word (Fugler,



1989a:41). Vanaf hierdie sentrale dorp pendel die werkers dan bedags na hul onderskeie plase waar hul werksaam is.

Die hoof funksie van die sentrale landboudorp is om aan die mense wat as arbeiders in die landbousektor werksaam is, die geleentheid te gee om eiendomsreg te verkry, wat nie die geval is indien die werker op die boer se plaas woon nie.

'n Verdere element vervat in die konsep is die verbeterde lewering van dienste soos water, elektrisiteit en riolering, terwyl gemeenskapsfasiliteite gesentraliseer word in 'n enkele dorp. Op die manier word die duur duplisering van fasiliteite op plase voorkom.

In geheel beskou bied die sentrale landboudorp 'n raamwerk waarbinne dienste en fasiliteite, soortgelyk aan die van groter dorpe, op die platteland voorsien kan word. Dié verbeterde vlak van dienste en fasiliteite beteken 'n beter gemeenskapslewe en verhoogde lewenstandaard vir die plaaswerker.

#### **4.3 DIE BEHOEFTE AAN SENTRALE LANDBOUDORPE**

Volgens Page (1977:91) het die behoefte aan sentrale landboudorpe ontstaan soos wat die lewenspeil van die plaaswerker in die platteland verhoog het. Verskynsels soos globale migrasie vanuit die platteland, die skaarste aan plaasarbeid en maatskaplike toestande, ondermeer die lae vlak van geletterdheid onder plaaswerkers, was duidelike aanwysers dat 'n behoefte aan beter lewensomstandighede vir plaaswerkers bestaan het. Die



konsep van 'n sentraal gevestigde landboudorp is voorgehou as 'n moontlike oplossing vir die probleem.

Clawson (1966) in haar navorsing oor sentrale landboudorpe in die VSA, identifiseer 'n behoefte aan gesentraliseerde dienste en fasiliteite as een van die hoof redes vir die vestiging van sodanige dorpe. Volgens Clawson lê boere groot afstande af in die uitvoer van hul daaglikse take. 'n Sisteem van sentrale landboudorpe kan vir die boer aansienlik verkorte reistye en reisafstande in die uitvoer van sy daaglikse take beteken.

In die 1990's, met spesifieke verwysing na die Suid-Afrikaanse situasie, is van die sterkste argumente vir die vestiging van sentrale landboudorpe die volgende:

- Baie van die bes gekoolde werkers migreer na die stede omdat die boer nie op sy plaas al die fasiliteite kan verskaf wat die groter dorp of stad bied nie (Viljoen, 1990:41).
- Die koste verbonde aan die verskaffing van behuising vir plaaswerkers is geweldig hoog en finansiering is beperk. Hiermee saam ondervind boere toenemend druk om beter huisvesting aan hul werkers te verskaf (Fugler, 1989b:54).
- Boere kan nie voortgaan om bykomende plaaswerkershuise op hul plase op te rig nie aangesien hulle van hul produktiewe landbougrond inboet.
- Baie van die boer se tyd word in beslag geneem deur sosiale en gemeenskapsaspekte van sy arbeidsmag. Die meeste van die aspekte kan geakkomodeer word binne die infrastruktuur wat die sentrale landboudorp daarstel.



- Die organisering van plaaswerkers in vakbonde beteken 'n groter bewuswording van basiese regte onder die werkers. Daar kan verwag word dat werkers groter eise gaan stel ten op sigte van lone, werksure en behuising.

In geheel weerspieël die bostaande argumente vir die ontwikkeling van sentrale landboudorpe 'n behoefte aan verbeterde lewensomstadighede vir plaaswerkers.

#### **4.4 DIE LANDBOUDORPKONSEP: GESIGSPUNT VAN DIE KOMMER-SIËLE BOER EN DIE PLAASWERKER**

Volgens Ardington (1986:71) hou die ontwikkeling van sentrale landboudorpe bepaalde voordele en nadele in. Hierdie voordele en nadele, soos beskou van uit onderskeidelik die gesigspunt van die blanke kommersiële boer en swart plaaswerker, is:

##### **4.4.1 VOORDELE VIR DIE BOER**

- Die boer is nie geheel verantwoordelik om vir sy werkers in hul behoeftes te voorsien nie.
- Die daar stel van stabiele arbeidsmag wat verkies om in die landbousektor werkzaam te wees, word bevorder.
- Die finansiële las op die boer om dienste en fasiliteite aan sy werkers te voorsien word verminder.



- Die boer is tot 'n mindere mate betrokke by probleme rakende die werker se afhanklikes en is gevolglik nie so nou betrek by die werker se persoonlike lewe nie.
- Die werwing van beter geskoolde werkers word bewerkstellig, terwyl beter geleenthede bestaan om werkers op te lei om sodoende hul vaardighede te verbeter.
- Opvoedkundige programme vir volwassenes kan meer effektief in 'n landboudorp as op verspreide plase gekoördineer word.

#### 4.4.2 NADELE VIR DIE BOER

- Die boer verloor alle beheer oor die werker en sy familie ('n baie twyfelagtige nadeel).
- Die beskikbaarheid van werkers buite normale werksure word beperk.
- Die bedingingsmag van die werkers vir beter lone word versterk.
- Oorkoepelende werkerssolidariteit mag daartoe aanleiding gee dat eksterne arbeidsdispute (byvoorbeeld probleme op een spesifieke plaas) ontwrigtend inwerk op 'n ander boer se werkers.
- Die moontlikheid bestaan dat die koste van arbeid mag verhoog.



#### 4.4.3 VOORDELE VIR DIE PLAASWERKER

- Sekuriteit van eiendomsreg vir die tydperk wat die werker indiens is van die boer, sowel as vir sy aftrede.
- Die mobiliteit van die werker word verhoog deurdat woning en werk geskei word.
- Kontak met die buite wêreld word verhoog en daarmee saam ook die werker se selfrespek. Terselftertyd word inherente paternalisme beperk.
- Verbeterde dienste en fasiliteite kan voorsien word.
- Verbeterde opvoedkundige geleenthede vir die werker asook vir sy kinders, beteken groter beroepsmobiliteit.
- Werksure en verlof kan geformaliseer word. Werkers kan tot 'n groter mate organiseer om gelyke en regverdige diensvoorwaardes te beding.
- Selfhelpprojekte en werkersinisiatief word bevorder.
- Alternatiewe werk en inkomste geleenthede word gegenereer deur die ontwikkeling van die landboudorp se ekonomie, byvoorbeeld informele ekonomiese aktiwiteite.

#### 4.4.4 NADELE VIR DIE PLAASWERKER

- Vervoerkostes om tussen die plaas en dorp te pendel



- Moontlike verlies aan weidingsregte vir vee en toegang tot bewerkbare grond.
- Potensiële beperking of verbeuring van rantsoene of soortgelyke byvoordele.

Die genoemde voordele en nadele soos deur Ardington (1986:71) geïdentifiseer, verwys spesifiek na swart plaaswerkersgemeenskappe. Soortgelyke voordele en nadele is egter ook deur du Toit (1947:85) en Page (1977:93) in hul navorsing binne die Wes-Kaap met 'n hoofsaaklik Kleurling plaaswerkersgemeenskap geïdentifiseer. Beide skrywers verwys ook na die verwagte teenkanting vanaf boere teen die konsep van 'n sentrale landboudorp vir plaaswerkers.

Page (1977:93) verwys na opnames waarin al die boere aangedui hulle verkies dat die plaaswerker op die plaas woon. Die hoofredes vir die keuse word aangevoer as beter beheer oor en meer geredelike beskikbaarheid van die werker, terwyl daar geglo word dat onregverdigde kompetisie om die beste werkers tussen boere kan ontstaan.

Visser (1988:85) in sy navorsing oor bruin landboubehuising in die Robertson streek, het ook bevind dat slegs 35% van boere en 30% van werkers te vinde was vir die vestiging van 'n sentrale landboudorp.

Uit meer resente skrywe (Coetzee, 1989; Fugler, 1989a; Fugler 1989b; Viljoen, 1990) oor die landboudorpkonsep, met spesifieke verwysing na die Op-die-Berg landboudorpprojek naby Ceres, wil dit voorkom of daar 'n veel groter mate van aanvaarding en besef is vir die rol wat die sentrale landboudorp kan vervul. Hierdie siening is bevestig in gesprekke met ondermeer Mnr. du Toit van die Breërivier Streekdienseraad wat as beheerbeampte vir die Op-die-Berg landboudorpprojek optree, asook Mnr. de



Klerk, stadsbeplanner by die Dennis Moss Vennootskap wat verantwoordelik was vir die opstel van 'n struktuurplan vir Op-die-Berg.

#### 4.5 'N TEORETIESE RAAMWERK VIR DIE VESTIGING VAN SENTRALE LANDBOUDORPE

Volgens Page (1977:91) bestaan daar geen nasionale maatstawwe vir die vestiging van landboudorpe in Suid-Afrika nie. Ook is daar nie duidelikheid oor die funksionele inhoud van die dorpe nie. Dit word aanvaar dat die dorpe nie almal op die selfde basis ontwikkel kan word nie en dat faktore soos die intensiteit van die landbouaktiwiteite en beskikbaarheid van publieke vervoer 'n belangrike rol sal speel in die tot standkoming van die dorpe. Volgens Page moet daar tog sekere norme bepaal word, soos byvoorbeeld die minimum grootte en dienste inhoud.

'n Model is deur Clawson (1966) ontwikkel waar volgens bepaalde norme vir die vestiging van sentrale landboudorpe in die VSA geïdentifiseer is. In die model is ondermeer gereken die aantal ritte wat die normale gesin elke dag moet onderneem na die werkplek, die skool, die winkel en sportgeriewe, asook die drumpelwaardes van elke diens en die arbeidsintensiteit van die verskeie landboupraktyke. Die model neem ook in ag die optimale padvoorsiening met die voorbehoud dat die bodem nie oorgekapitaliseer moet word met paaie en munisipale dienste nie. As resultaat het Clawson 'n optimale syfer vasgestel van dorpies wat moet wissel in grootte van 500 tot 'n 1000 inwoners en ongeveer 16 km van mekaar geleë moet wees.



Page (1977:94) het die model aangepas vir Suid-Afrikaanse omstandighede met 'n veel hoër arbeidsintensiteit. Die resultaat was dorpe van ongeveer 300 gesinne wat nie meer as 12 km van mekaar geleë is nie. Dit verseker 'n reisafstand vir die werker na sy plaas van nie meer as 6 km nie.

#### 4.6 SAMEVATTING

Vanuit 'n teoretiese perspektief blyk die implimentering van die landboudorpkonsep besliste meriete te dra. Die praktiese implimentering van die konsep word in hoofstuk sewe ondersoek, met spesifieke verwysing na die Op-die-Berg landboudorpprojek as gevallestudie.



## HOOFTUK 5

### DIE LANDBOUDORP AS LANDELIKE NEDERSETTINGSTIPE

#### 5.1 INLEIDING

Die konsep landelike nedersetting omsluit daardie groep nedersettings, geskep deur die mens met die oog op primêre produksie-aktiwiteite, meer spesifiek die landbou (Van der Merwe, 1986: 13).

#### 5.2 DIE FUNKSIE VAN DIE LANDELIKE NEDERSETTING

Sigbare nedersettingsvorme word nie op 'n doellose wyse deur die mens geskep en gerangskik nie, maar weerspieël die aard en behoeftes van die gegewe gemeenskap. Die aktiwiteite waardeur die mens in sy verskeie behoeftes voorsien, staan allerweë bekend as funksies.

Carter (1990:52) onderskei die volgende verwante funksies wat deur landelike nedersettings vervul word, naamlik:

- *"They are the agglomerated residences of farmers and farm workers although the farm is the unit from which*



the land is worked, the village to has a role in this respect."

- "They are service centres providing an array of those services most immediate in demand, that is with the lowest threshold populations and smallest ranges. Characteristic are the general shop, post office, primary school."
- "They also have specialised roles such as holiday villages or metropolitan vilages which give rise to different and specialised arrays of services or functions."
- "Adequate infratructures. These are not functions in the normal meaning of the term, but possibilities of growth are always constrained by the adequacy of the provision of such services as a sewage system or adequate transport."

Bogenoemde funksies gee aanleiding tot die ontstaan van landelike nedersettings van verskillende groottes en vorme.

### 5.3 TIPES LANDELIKE NEDERSETTINGS

In die literatuur word verskillende tipes landelike nedersettings deur verskeie skrywers (Carter, 1989; Hornby & Jones, 1991; Van der Merwe, 1986) onderskei. Dié onderskeid word op kriteria soos morfologie, liging, oorsprong en funksie gefundeer.



Van der Merwe (1986: 13) en Hornby & Jones (1991:8) onderskei twee basiese landelike nedersettingsvorme, naamlik verspreide en kernnedersettings. Dié onderskeid word getref met die graad van onderlinge dispersie of konsentrasie as kriteria.

### **5.3.1 DIE VERSPREIDE NEDERSETTING**

Die verspreide nedersetting behels 'n vorm van bewoning waar aparte plaasopstalle soms etlike kilometers van hulle naaste buurwonings op hulle eie, individueel opgemete grond oor die landskap versprei is (Van der Merwe, 1986: 13).

### **5.3.2 DIE KERNNEDERSETTING**

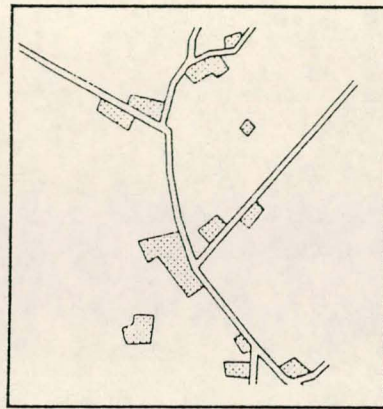
Die kernnerdersettingsvorm verteenwoordig 'n digte versameling van geboue wat gekonsentreer is in 'n permanente of verskuiwende nedersetting. In die permanente landboudorp woon die boere gewoonlik saam in 'n sentrale dorp en bewerk die landerye daaromheen ( Van der Merwe, 1986:14).

Landelike kernnerdersettings vertoon 'n verskeidenheid van variasievorme. Van der Merwe (1986:14) onderskei 'n aantal subtypes, gegrond op onderskeidende morfologiese kenmerke:



(a) Nie-kompakte boeredorp

Die nie-kompakte boeredorp (*figuur 5.1*) word gekenmerk deur 'n losse groepering van geboue, maar die geboue is na genoeg aan mekaar om as 'n kernedersetting beskou te word. Dié sub tipe verteenwoordig 'n oorgang van die suiwer kernnedersetting na die verspreide nedersetting.



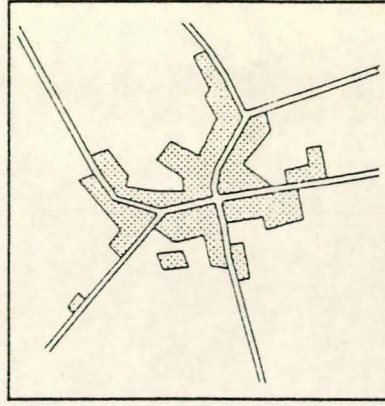
*Figuur 5.1: Nie-kompakte boeredorp*

*Bron: Van der Merwe (1986:15)*

(b) Kompakte boeredorp

Die sub tipe (*figuur 5.2*) bestaan uit 'n kompakte sentrale boeredorp met die geboue wat in 'n hegte eenheid gerangskik is. Op die buiterand van die dorp kom die akkerbougrond en verderweg die weivelde voor. Soms woon die boer op sy eie grond maar nie noodwendig nie.



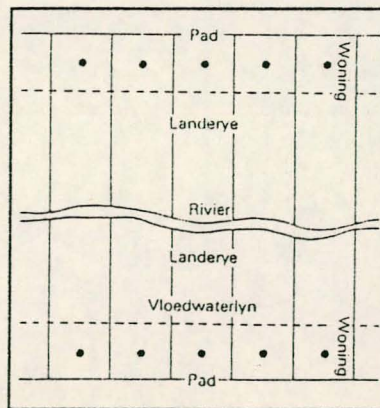


**Figuur 5.2: Kompakte boeredorp**

Bron: Van der Merwe (1986:15)

(c) Liniêre nedersetting

Die liniêre nedersetting (*figuur 5.3*) word gekenmerk deur lang smal stroke landbougrond weerskante van 'n kanaal, rivier of verkeersweg. Soms word geboue liniêr gerangskik langs meer as een aansluitende verkeersweg en gee dit aanleiding tot die ontstaan van kruis en T-vormige nedersettingsvorme.



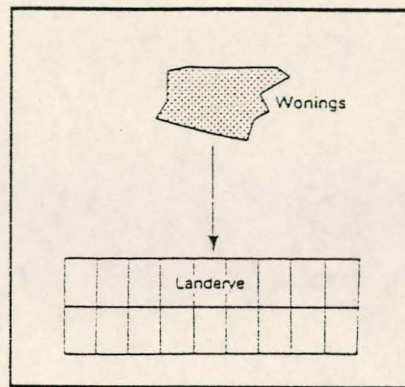
**Figuur 5.3: Liniêre nedersetting**

Bron: Van der Merwe (1986:15)



(d) Geskeide nedersetting

In die geval van die geskeide nedersetting (*figuur 5.4*) is die geboue in 'n kern bymekaar gegroep en wel op 'n punt verwyderd vanaf die landerye. Soms vind die skeiding plaas in die vorm van twee aparte konsentrasies geboue aan weerskante van byvoorbeeld 'n brug oor 'n rivier.



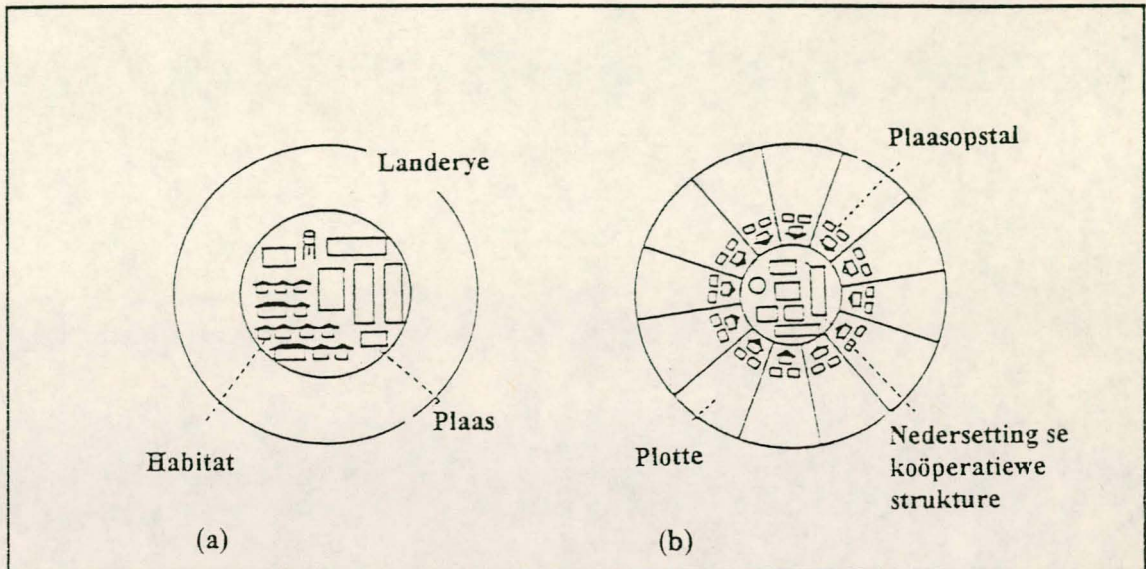
*Figuur 5.4: Geskeide nedersetting*

*Bron: Van der Merwe (1986:15)*

(e) Die beplande nedersetting

Die beplande nedersetting kan ooreenkomste toon met enige van die reeds genoemde subtypes. Die beplande nedersetting het egter nie 'n natuurlike ontstaan en ontwikkelingsgang gehad nie, deurdát owerhede dié nedersettings doelbewus beplan en uitgelê het om aan die behoeftes van die gemeenskap te voldoen. Voorbeelde van die tipe nedersetting is die kolkhoz van Rusland en die kibboets en mosjav van Israel (*figuur 5.5*).





*Figuur 5.5: Skematiese voorstelling van (a) 'n kibboets en (b) 'n moshav*

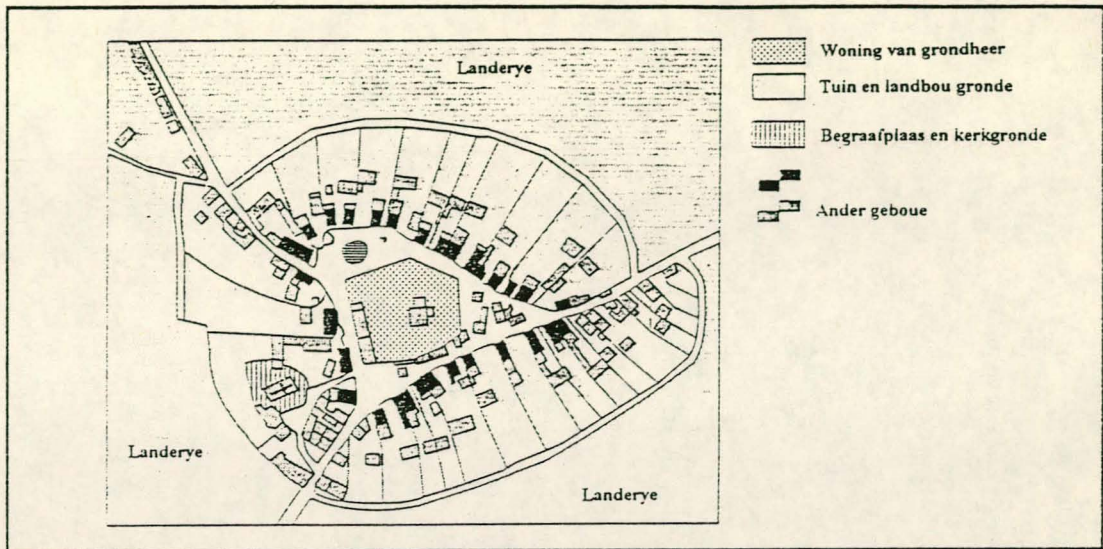
*Bron: Frank (1986:45)*

Carter (1990:31) onderskei 'n verder sub tipe wat saam die van Van der Merwe gevoeg kan word, naamlik:

(f) Die meentnederstelling

Die meentnederstelling (*figuur 5.6*) weerspieël 'n hegte rangskikking van geboue rondom 'n gemeenskaplike oop ruimte of grond wat bekend staan as 'n meent. 'n Voorbeeld van die nedersettingsvorm is die rundling of ook genoem runddorf.





***Figuur 5.6: Rundling of rondedorp***

***Bron: Carter (1990:30)***

#### **5.4 DIE SENTRALE LANDBOUDORP AS LANDELIKE NEDERSETTING**

Die hoof funksie van die landboudorp, soos bespreek in hoofstuk ses, is die daarstel van 'n sentrale woongebied vir plaaswerkers. Nieteenstaande word daar vir die inwoners ruimte geskep om self landbouaktiwiteite te beoefen. As sulks sou die landboudorp dus as landelike nedersettingstipe geklassifiseer kan word.

Vanuit 'n morfologiese oogpunt kan die landboudorp as 'n beplande kernnerdersetting geklassifiseer word. Die sentrale oopruimte konsep van die meentnedersetting word voorgehou as 'n geskikte uitlegvorm vir die landboudorp. Die oopruimte kan as 'n mark ontwikkel word, vir die

verkoop van landbouprodukte wat deur die inwoners self verbou is.

Ondanks sy landelike status kan die landboudorp ontwikkel tot 'n volwaardige dienssentrum vir sy omringende landelike gebiede, mits werksgeleenthede buite die landbou in die dorp geskep word.

## HOOFSTUK 6

### GEVALLESTUDIE: OP-DIE-BERG LANDBOUDORPPROJEK

#### 6.1 INLEIDING

In hoofstuk ses is daar verwys na ondermeer Clawson(1966), Page (1972; 1977) en Ardington (1986) wat navorsing oor die landboudorpkonsep gedoen het. In hul navorsing word daar hoofsaaklik verwys na die voordele en wenslikheid van die toepassing van die landboudorpkonsep. Clawson en Page lig in hul onderskeie navorsing ook enkele aspekte rakende die praktiese implimentering van die konsep uit.

As sulks is die sentrale landboudorpkonsep nog nêrens in sy geheel in Suid-Afrika geïmplementeer nie. In 1988 is daar egter met erns begin om die *Op-die-Berg*<sup>1</sup> landboudorpprojek van stapel te stuur. Dié landboudorpprojek word beskou as die eerste van sy soort in die land (Fugler 1989b). Hoewel tans nog in 'n beginfase, bied die projek die geleentheid om die praktiese implimentering van die landboudorpkonsep in oënskou te neem.

---

<sup>1</sup> 'n Foto bylae van die bestaande funksies in die dorp Op-die-Berg word ingesluit by die werkstuk.

## 6.2 AGTERGROND

Op-die-Berg is ongeveer 45km vanaf Ceres geleë (*Sien figuur 6.1*). Die "Blanke" dorp (Op-die-Berg Noord) het reeds in 1964 sy beslag gekry toe daar 'n nuwe kerk gebou is om in die streek se behoefte vir 'n kerkgemeenskap te voorsien. Die vinnige groei van 'n ekonomiese sektor soos landbou binne die streek, gepaardgaande met 'n toenemende verstedelikingsproses, het alternatiewe behoeftes laat ontstaan. Ondermeer het grondgebruik soos besighede en residensie in die dorp gevestig en veral die vraag na behuising het toegeneem. Die resultaat was dat die bestaande dorp mettertyd ontwikkel het tot 'n volwaardige diensdorp vir die Koue Bokkeveld streek.

In 1988 is die behoefte vir die ontwikkeling van 'n landboudorp geïdentifiseer ten einde die snel groeiende behuisingsbehoeftes op plase te help verlig, asook om in die sosiale- en ander behoeftes van plaaswerkers te voorsien. Gevolglik is daar gedurende 1988 'n gemeenskapskomitee deur die Minister van Plaaslike Bestuur, Behuising en Landbou ingestel om die moontlikhede vir die ontwikkeling van 'n landboudorp direk aangrensend tot die bestaande Op-Die-Berg (Noord) dorpsgebied te ondersoek, ten einde vir plaaswerkers behuising binne 'n dorpsstelsel beskikbaar te stel. Die NG kerk Op-die-Berg het 'n stuk grond van sowat 58 ha vir dié doel aan die gemeenskap geskenk. 'n Advieskomitee, bestaande uit ewe veel bruin en blanke lede is in die lewe geroep om die projek van stapel te stuur. Verder is fondse bewillig vir ondermeer 'n uitvoerbaarheidstudie en 'n stadsbeplanningsfirma, die Dennis Moss Venootskap, is aangestel om 'n struktuurplan vir die voorgestelde dorpsontwikkeling op te stel.





**Figuur 6.1: Streeksligging Op-die-Berg**

Bron: Toer Atlas van Suid-Afrika (1988)

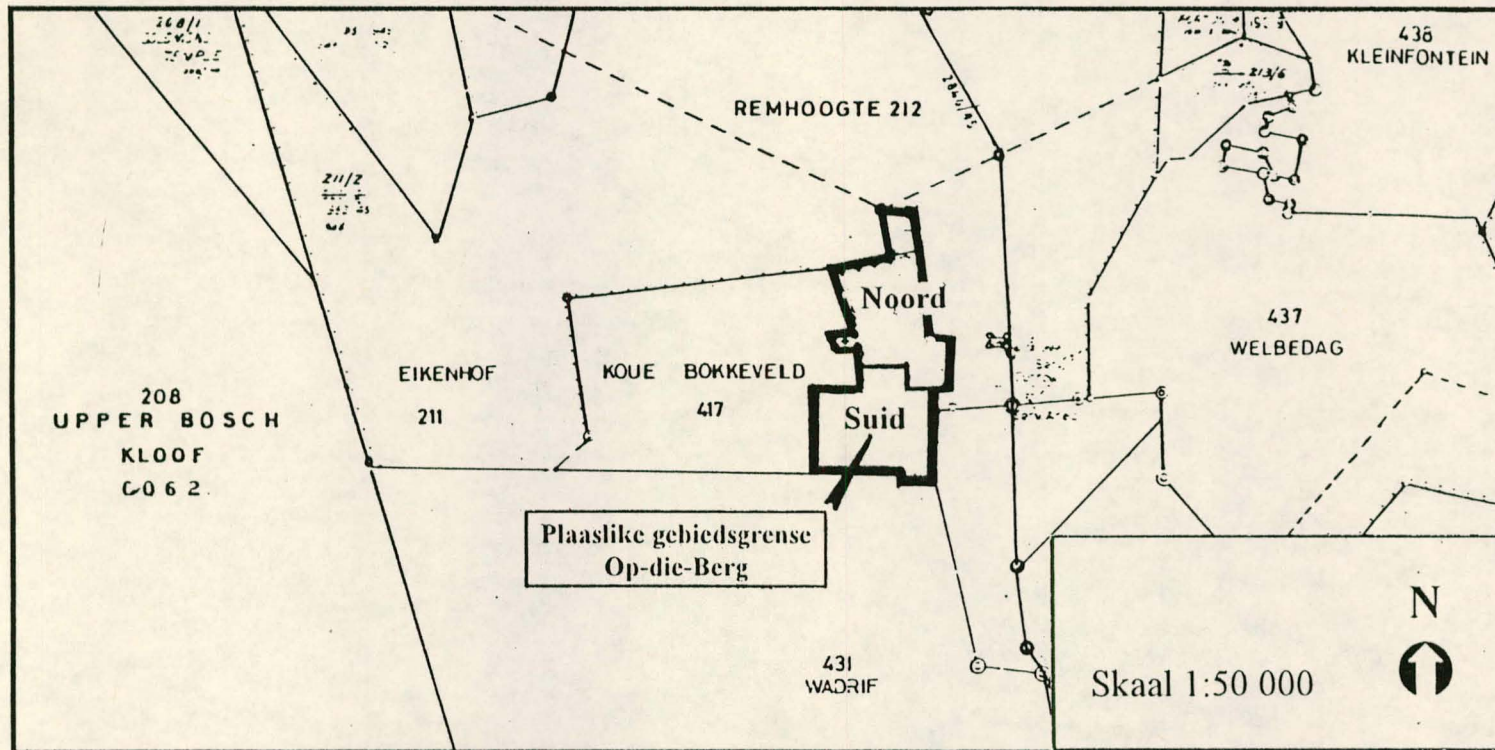
### 6.2.1 OWERHEIDSGESAG VIR OP DIE BERG

Die aanvanklike beheerliggaam vir die dorp was die kerkraad van die NG gemeente Op-die-Berg. In 1993 is die amptelike owerheidsgesag vir die Plaaslike Gebiede Op-die-Berg oorgedra na die Adminstrateur. Sedert die verkiesing op 27 April vanjaar is daar nog geen amptelike reëlins met betrekking tot die nuwe bedeling ontvang nie. Die Breërivier Streekdiensteraad bly intussen die agent van die Administrateur, terwyl die Advieskomitee Op-die-Berg steeds na die belange van die dorp en elk van sy inwoners omsien en op 'n deurlopende basis voorstelle aan die Streekdiensteraad omtrent die ordelik bestuur van die dorp maak.

### 6.2.2 PROKLAMASIE VAN PLAASLIKE GEBIEDE

Aanvanklik is daar aansoek gedoen vir die proklamasie van een geïntegreerde plaaslike gebied en plaaslike raad vir die bestaande blanke dorpsgebied sowel as die nuwe landboudorp. Die aansoek is gedoen teen die agtergrond van die gunstige plaaslike politieke klimaat vir samewerking wat bestaan het. Een geïntegreerde plaaslike gebied sou ondermeer aspekte soos geïntegreerde dienstelewering, beplanning en dorpsbestuur vergemaklik. Weens die toe nog bestaande Wet op Groepsgebiede moes daar egter voortgegaan word om twee plaaslike gebiede (*Sien figuur 6.2*) vir onderskeidelik Op-die-Berg Suid en Noord te proklameer. Nie teenstaande fungeer die gebiede as een dorp en word dit tans as 'n eenheid bedryf en bestuur.





*Figuur 6.2: Plaaslike gebiedsgrense vir Op-die-Berg*

Bron: Breërivier Streekdiensteraad

### 6.3 'N LANDBOUDORPKONSEP VIR DIE KOUE BOKKEVELD

Die Koue- en Warm Bokkeveld substreke asook die, Tulbagh/Wolseleykom (*Sien figuur 6.3*). word al geruime tyd gekenmerk deur 'n proses van snel maar onplanmatige ontwikkeling. Die ontwikkelingspatroon plaas groot druk op dienstelewering in die landelike gebiede en dorpe binne die streek en derhalwe het oordeelkundige beplanning noodsaaklik geword met betrekking tot uitgawes vir infrastruktuur en dies meer.

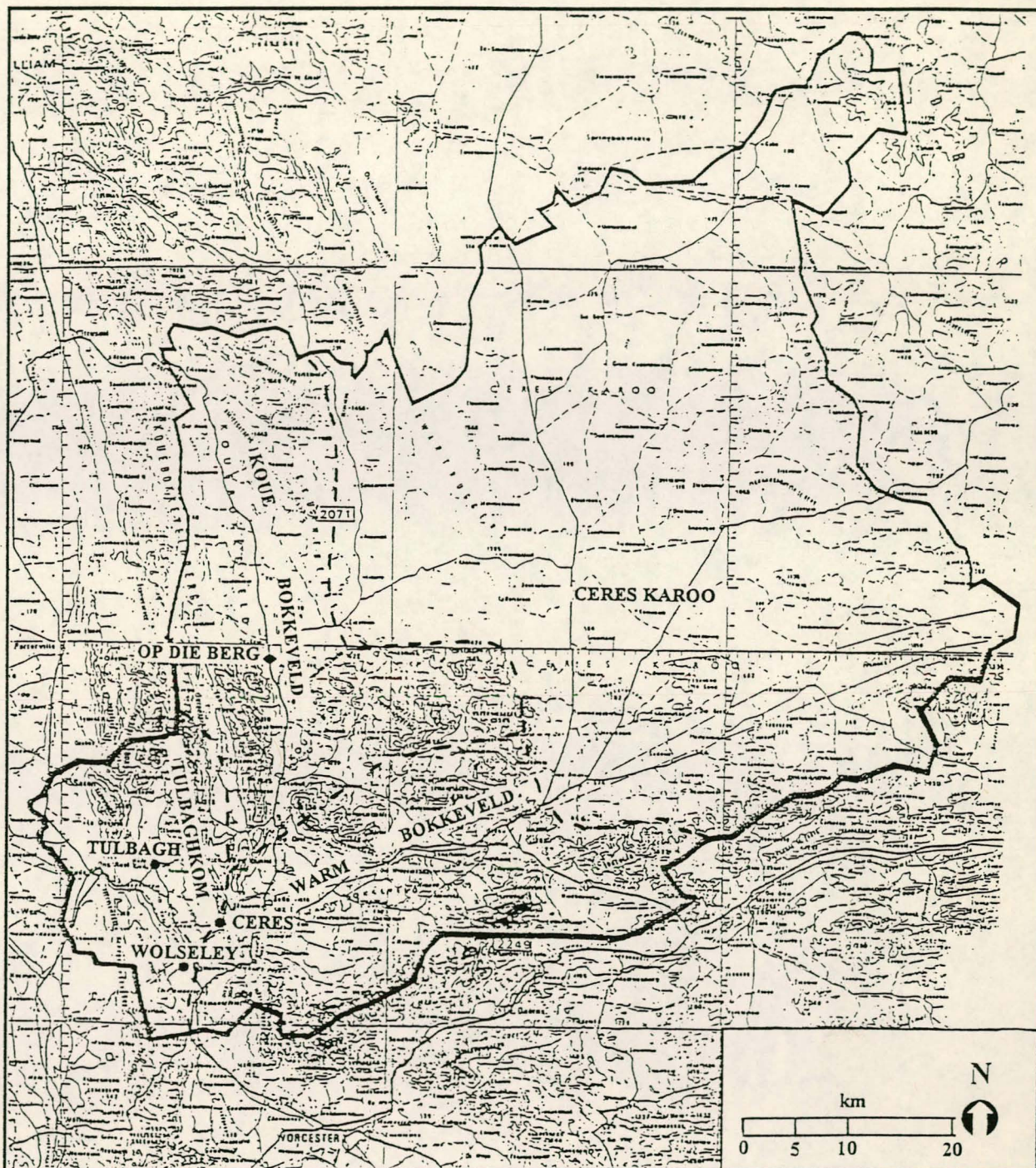
Die verantwoordelike owerheid, die Breërivier Streeksdiensteraad, is van mening dat dié snelle ontwikkelingspatroon tot groot voordeel van die ontwikkeling en uitbouing van die Witzenbergstreek (*Sien figuur 6.3*) in sy geheel aangewend kan word. In die lig hiervan is stads- en streeksbeplanners aangestel om 'n substreekstruktuurplan vir die hele Witzenbergstreek op te stel as eerste stap tot gekoördineerde beplanning en bestuur.

#### 6.3.1 AGTERGROND TOT DIE WITZENBERGSTREEK

Die totale bevolking binne die Witzenbergstreek is tans ongeveer 13 100 blankes, 75 000 Kleurlinge en 7 000 swartes. Hiervan is 90% gekonsentreer binne die substreke van die Koue Bokkeveld, Warm Bokkeveld, en Tulbagh/Wolseleykom.

Die Witzenbergstreek is een van die suksesvolste landboustreke in Suid-Afrika en is veral bekend vir sy vrugtebedryf. Tans word ongeveer 282 000 ton vrugte jaarliks geproduseer waarvan 'n groot persentasie vir die





**Figuur 6.3: Koue Bokkeveld en Witzenbergvallei substreek**

Bron: Dennis Moss (1991)



buitelandse mark bestem is en waardevolle valuta vir die land inbring (Moss, 1991:10). (Sien tabel 6.1) Die vrugtebedryf is ook 'n belangrike bron van werkskepping binne die streek, veral gedurende oes-seisoene wanneer verskeie lede van 'n gesin 'n inkomste kan verdien.

**Tabel 6.1: Huidige sowel as verwagte groeieigings in landbouproduksie vir die Witzenbergstreek**

TIPE LANDBOU	1986 - 1987	1995	BERAAMDE GROEI (%)
Vrugte	282 982*	386 732	+ 37
Groente	133 647	140 000	+ 5
Vee	2 389 600	2 628 560	+ 10
Voergewasse	4 425	-	-
Graangewasse	12 600	-	-

\* Produksiesyfers in tonnemaat of eenhede

Bron: Moss (1991:10)

### **6.3.2 DIE BEHOEFTE AAN 'N LANDBOUDORP**

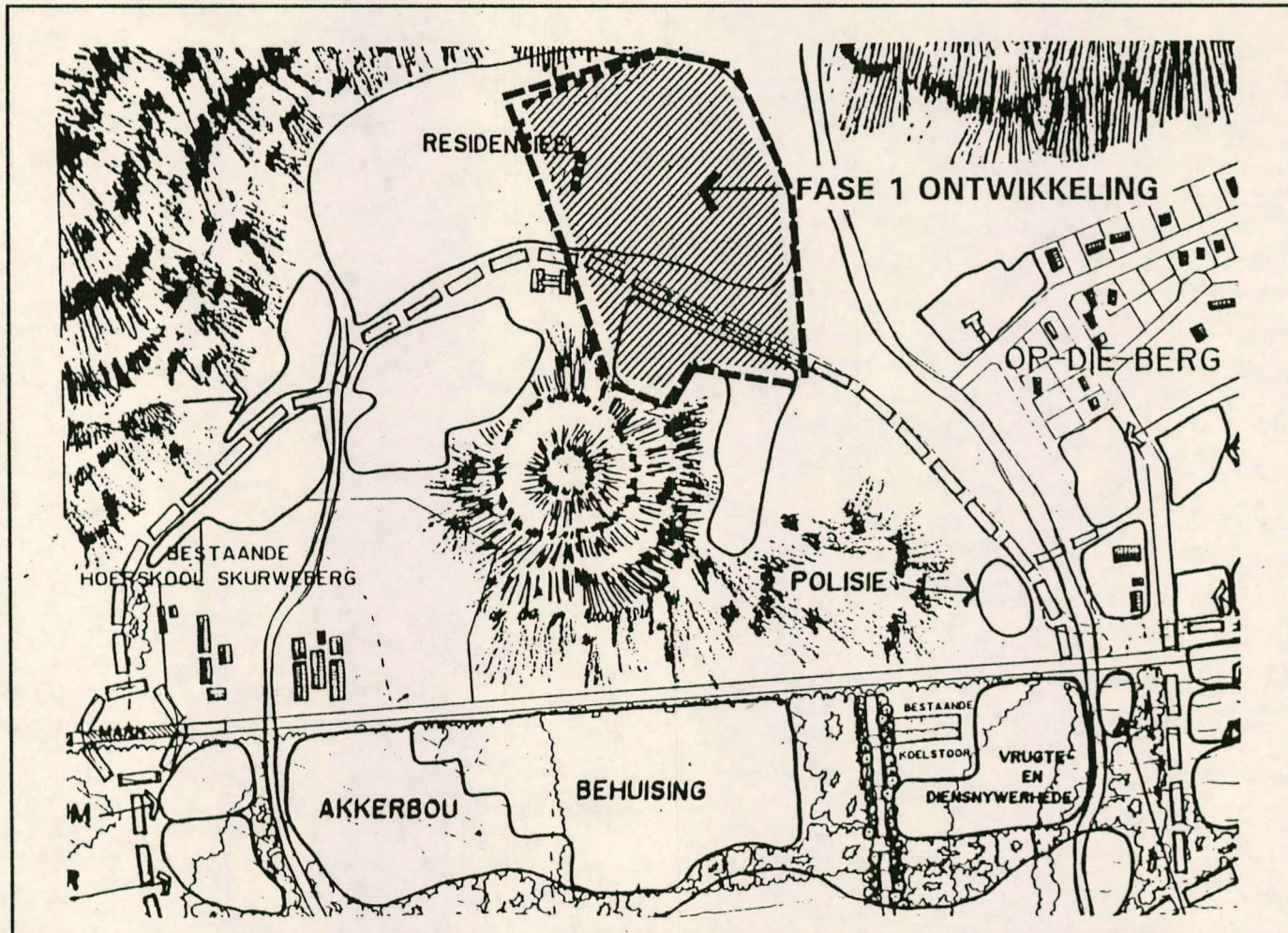
Die behoefte aan die ontwikkeling van 'n landboudorp(e) binne die streek, hou direk verband met die sterk groei in die vrugtebedryf die afgelope 10 - 15 jaar. In die tydperk is groot bedrae kapitaal in die oprig van nuwe behuising op plase belê. Die behuising neem groot ruimtes op plase inbeslag en lewer maar 'n geringe bydrae tot die produksieopbrengs. Binne die konteks glo die Breërivier Streekdiensteraad en die boeregemeenskap van die streek dat daar uitstekende geleenthede bestaan om plaaswerkers

in landboudorpie te vestig. Die vestiging van sodanige landboudorp(e) in die streek hou die volgende voordele in:

- Die kwaliteit van die omgewing en die tradisies van die streek kan tot 'n groot mate behou word.
- Die plaaswerker word in staat gestel om sy eie woning te besit. Op die manier verkry die werker 'n gevestigde belang in die dorp en sal werkers nie so maklik na groter sentra migreer nie.
- Die plaaswerker kan na sy aftrede 'n huis van sy eie besit.
- Deelname aan belangrike gemeenskapsaktiwiteite soos godsdiens, sport en onderwys word bevorder.
- Die arbeidstelsel kan op 'n vrye kontrakbasis bedryf word, sodat elke persoon sy dienste op 'n markgerigte arbeidsmark kan aanbied.

#### **6.4 DIE OP-DIE-BERG LANDBOUDORPPROJEK**

Die Breërivier Streekdiensteraad het begin om die behoefte aan 'n landboudorp(e) vir die Koue Bokkeveld streek aan te spreek deur die beplanning van die eerste landboudorp, Op-die-Berg Suid, in 1988 te inisieer (*Sien figuur 6.4*). 'n stadsbeplanningsfirma, die Dennis Moss Vennootskap, is aangestel om 'n struktuurplan vir die voorgestelde landboudorp op te stel.



*Figuur 6.4: Ontwikkelingsplan vir Op-die-Berg*  
Bron: Breë Streeksdiensteraad (1991)



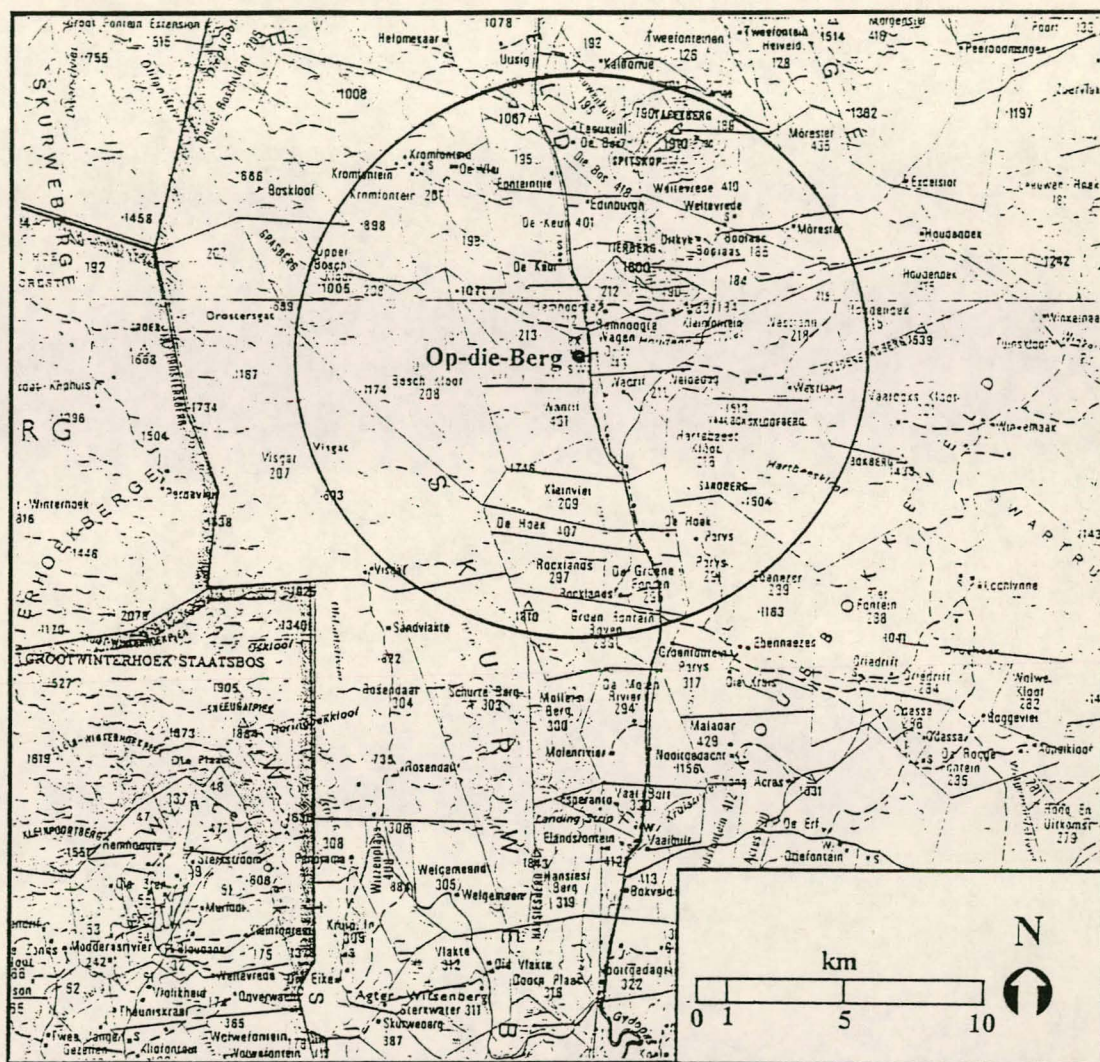
Vir die motivering van die voorgestelde nuwe landboudorp by Op-die-Berg is 'n breë oorsigtelike analise deur die beplanningsfirma onderneem, om die bevolkingsverspreiding en behoeftes in dié gedeelte van die Koue Bokkeveld te bepaal.

Die beplanningsfirma het beraam dat die voedingsgebied vir die nuwe landboudorp binne 'n  $\pm 10$  km radius vanaf die sentrale punt sal wees waarbinne ongeveer 750 wooneenhede op plase reeds bestaan het (*Sien figuur 6.5*).

Projeksies wat deur die beplanningsfirma gedoen is om die toekomstige behuisingsbehoeftes te bepaal, toon dat insluitende die onmiddellike huisvesting vir die senior burgers van die Kleurlinggemeenskap wat 'n behoefte het om binne die Koue Bokkeveld substreek af te tree, daar tot die jaar 2010 ongeveer vir 300 wooneenhede binne die landboudorp voorsiening gemaak moet word.

Die beplanningsfirma is ook van mening dat die behoefte aan soortgelyke landboudorpe heelwat wyer sal strek as net die gebied by Op-die-Berg. Verdere projeksies toon dat (teen 'n groeikoers van 2,5% vir die bevolking) daar teen die jaar 2010 'n behoefte vir ongeveer 1900 addisionele wooneenhede in die streek sal wees (*Sien tabel 6.2*).





**Figuur 6.5: Voedingsgebied vir die Op-die-Berg landboudorp**

Bron: 1: 250 000 Topokadastraal (3218;3319)

**Tabel 6.2: Bevolkingsprojeksies vir die substreek Koue Bokkeveld en Witzenbergvallei**

Jaar	Inwoners	Eenhede @ 5/gesin
1987	12 300	Tans 2 460
1990	13 245	+ 190
1995	14 986	+ 350
2000	16 995	+ 395
2005	19 184	+ 445
2010	21 705	+ 505
<b>Totaal (Bykomend)</b>		1 888 sê 1 900

Bevolking teen 2,5% per jaar

**Bron:** Dennis Moss Vennootskap (1991:12)

## **6.5 STRUKTUURPLANVOORSTELLE DEUR DIE DENNIS MOSS VENNOOTSKAP VIR DIE ONTWIKKELING VAN OP DIE BERG<sup>2</sup>**

Die ontwikkelingsvoorstelle deur die Dennis Moss Vennootskap vir die totale landboudorp, behels die daarstelling van 'n dorp wat verskeie elemente van die landbousektor inkorporeer. Ondermeer word daar 'n sentrale markplein waarop formele en informele besigheid bedryf word, voorgestel. Omliggend tot die mark is ondersteunende gebruike soos 'n dienssentrum, hoërskool, sportkompleks,

---

<sup>2</sup>Ten einde 'n volledige databasis daar te stel vir die bepaling van toekomstige ruimtelike behoeftes, is 'n vraelysopname onder die Kleurlinggemeenskap van plase binne 'n ±10 km radius van Op-die-Berg onderneem. Die resultate word in bylae C weergegee.

behuising vir senior burgers, asook 'n gedeelte grond waarop akkerbou deur lede van die gemeenskap beoefen kan word.

Die grootste gedeelte van die behuisingskomponent word wes van die hoofpad voorsien. Soos aangedui op die struktuurplan word voorgestel dat die bestaande hoofpad wat 'n verdeler is tussen huidige en toekomstige grondgebruike in 'n oostelike rigting verskuif<sup>3</sup> word ten einde die dorp te konsolideer.

Die struktuurplanvoorstelle soos aangedui op *figuur 6.6* is 'n refleksie van die totale ontwikkeling van die dorp en dui die wenslike grootte en skaal vir die landboudorp aan. Aangesien die basis vir die bestaansreg van die dorp die landbousektor is, is dit belangrik dat die skaal van die landboudorpe nie buite verband groot raak nie ten einde die karakter van die landelike omgewing te behou.

#### 6.5.1 BEPLANNINGSVOORSTELLE

Die struktuurplanvoorstelle soos aangedui op *figuur 6.6* is 'n refleksie van die ruimtelike behoeftes soos hierbo beskryf, asook die wenslike ontwikkelingspatroon vir Op-die-Berg. Die vernaamste beplanningsvoorstelle deur die Dennis Moss Vennootskap, word kortliks hieronder opgesom:

- Die herbelyning van die bestaande hoofpad in 'n oorstelike rigting ten einde meer ruimte vir toekomstige uitbreiding vir die landboudorp daar te stel.

---

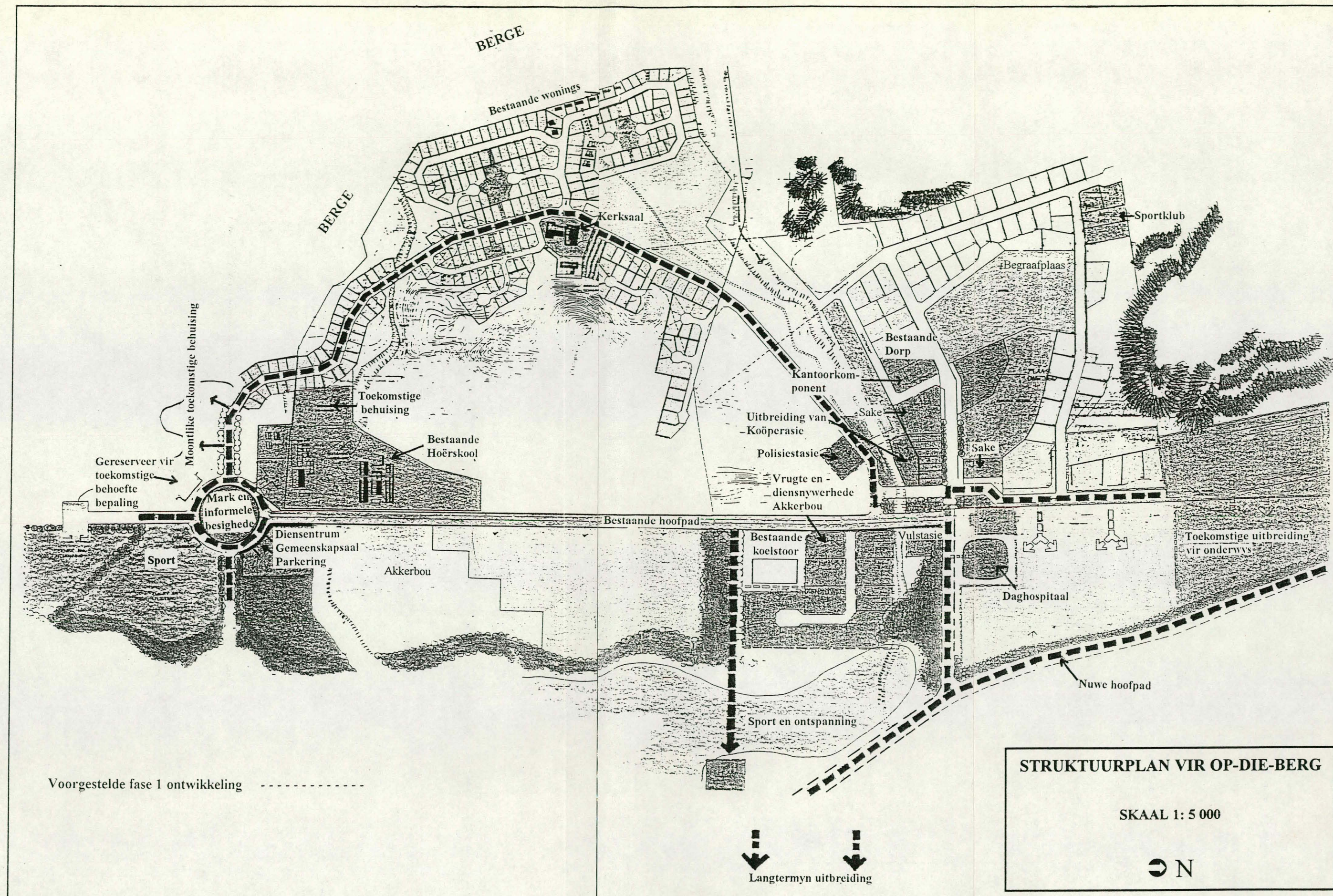
<sup>3</sup>Sedert die beplanningsvoorstelle gemaak is, is kennis ontvang dat die verskuiwing van die pad nie binnekort sal realiseer nie.



- Die ontwikkeling van verskeie residensiële gebiede binne die landboudorp waarop 'n totaal van ongeveer 500 nuwe erwe ontwikkel kan word. Hierdie nuwe residensiële gebiede sal in die toekomstige behoeftes vir verstedeliking na die landboudorp voorsiening maak. Die grondgebruike soos residensie en ander is so geplaas dat 'n gekonsolideerde dorpsgebied daar gestel word, ten einde ook die leef omstandighede so aangenaam moontlik vir die gemeenskap te maak .
- 'n Nuwe mark vir die bemarking van varsprodukte en ander artikels word as kern vir die suidelike gedeelte van die dorp daargestel en hou verband met omliggende grondgebruike soos die bestaande hoërskool, akkerbouge-deeltes en dienssentrums wat hier voorgestel word.
- Die ontwikkeling van 'n nuwe tehuis vir bejaardes en dienssentrum word oos van die bestaande hoofpad en Hoërskool Skurweberg voorgestel. Aangrensend is 'n gedeelte grond vir akkerbou geïdentifiseer. Die grond kan as opleidingsgrond asook vir die verbouing van vars groentes benut word .
- 'n Nuwe sport- en ontspanningsterrein word voorgestel waarop fasiliteite vir sportsoorte soos rugby, tennis en gholf ontwikkel kan word. Die voorgestelde gronde is relatief plat en is geskik vir die ontwikkeling van sportfasiliteite.
- Die bestaande begraafplaas kan uitgebrei word as 'n sentrale begraafplaas vir die totale landboudorp.
- Die gebied aangrensend tot die bestaande koelstoor is vir vrugte en diensnywerhede opsy gesit. Dié gebied kan as onderbou en basis vir hierdie tipe aktiwiteite binne die dorp dien.

- Gronde is voorsien vir sake uitbreiding asook vir kleiner kantore wat binne die dorp wil vestig.
- 'n Perseel is voorsien vir die polisie asook 'n gedeelte grond vir plaaslike owerheidsdoeleindes.
- Die struktuurplan maak voorsiening vir die ontwikkeling van 'n daghospitaal wat nie alleen vir die plaaslike gemeenskap tot voordeel sal strek nie, maar ook in die streek se behoefte vir 'n daghospitaal sal voorsien.
- 'n Nuwe vulstasie word net oos van die hoofpad, regoor die koöperasie voorgestel, wat in die dorp- en streek se behoeftes kan voorsien.
- 'n Gedeelte grond is voorsien vir die toekomstige uitbreiding van die bestaande onderwysgeriewe aan die noordekant van die dorp wat voldoende sal wees vir enige toekomstige behoeftes.
- Verskeie landbou gedeeltes is aangrensend tot die nuwe landboudorp geleë wat sal verseker dat die landboukarakter van die omewing en ook vir die dorp behoue sal bly. Die dorp sal letterlik omsluit word deur boorde en berggedeeltes wat 'n baie aantreklike lewensruimte vir alle inwoners daar sal stel.
- Aangesien die landboudorp 'n nuwe konsep in die land is, is dit van wesenlike belang om die struktuur van die dorp so gou moontlik te vestig ten einde die bemarking en aantreklikheid van die dorp vir die streek se gemeenskap te verhoog. Die voorgestelde eerste fase sou 125 woonerwe insluit wat wissel in grootte van 250m<sup>2</sup> 700m<sup>2</sup> maar waarvan die grootste aantal 300m<sup>2</sup> is.





**Figuur 6.6: Struktuurplan vir Op-die-Berg**  
Bron: Dennis Moss (1991)



### 6.5.2 IMPLEMENTERING

Die konsep struktuurplan is op die Plaaslike Raad se vergadering van 13 Augustus 1991 goedgekeur vir bekendmaking aan die publiek nadat die Administrateur toestemming daartoe verleen het. Die dokument sou aan die Administrateur voorgelê word vir finale goedkeuring mits die algemene publiek en grondeienaars nie wesenlike besware of vertoë tot wysiging voorlê nie.

Die volgende stappe is deur die beplanningsfirma geïdentifiseer synde noodsaaklik te wees om die beplanningsvoorstelle op die kort- en langertermyn te implementeer, naamlik:

- Die belyning en bou van die alternatiewe hoofpad sal gefinaliseer moet word.
- Die gronde wat nie aan die Plaaslike Raad behoort nie (hoofsaaklik oos van die hoofpad) sal aangekoop moet word.
- Die eerste fase ontwikkeling ten opsigte van verskeie grondgebruike sal geïdentifiseer moet word, ten einde die onmiddellike behoeftes aan te spreek.
- Begrotings vir kapitale werke sal vir die volgende 5 jaar geïdentifiseer moet word en bronne van finansiering sal ondersoek moet word.
- Na gelang van die sukses van laasgenoemde sal die bemaking van die landboudorp en die bekendstelling van die konsep met die eerste fase ontwikkeling onderneem word.

## 6.6 HUIDIGE STAND VAN DIE OP-DIE-BERG LANDBOUDORPPROJEK<sup>4</sup>

Die inwonertal van die dorp (Op-die-Berg Suid en Noord) is tans 163. Die totaal word aangevul deur 220 koshuiskinders. Die skool op die dorp verskaf onderrig aan ongeveer 1 310 kinders en wel tot op matriekvlak. 'n Verdere 1 112 kinders ontvang onderrig op laerskoolvlak by verskeie plaaskole in die onmiddellike omgewing van die dorp.

In totaal is daar ongeveer 12 000 mense woonagtig in die omgewing van die dorp. Die bestaande fasiliteite/dienste soos kerke, skole, dokters, banke, poskantoor, supermark en ander besighede moet gevolglik in die behoeftes van 'n groot aantal mense voorsien.

Die dorp se totale begroting beloop tans R113 861 per jaar. Omrede geen tekorte deur die Provinsiale Administrasie aangevul word nie, sukkel die dorp om finansieel die mas op te kom, veral in die lig van die klein getal mense binne die plaaslike gebied wat voorsiening moet maak vir die groot getal mense in die omgewing.

### 6.6.1 DIE FASE EEN ONTWIKKELING

Fase een het die ontwikkeling van 'n 104 erwe behels wat te koop aangebied is. Met die skrywe van die werkstuk was die totaal van 73 erwe reeds verkoop en 18 bespreek.

---

<sup>4</sup>Bylae E bevat volledige statistieke van die bestaande funksies, dienste en infrastruktuur vir Op-die-Berg Suid en Noord soos op 4 Julie 1994.



Werkers moet 'n geskrewe aansoekvorm (*Sien bylae D*) invul om te kwalifiseer vir 'n erf in Op-die-Berg. Erwe word toegeken op 'n eerste aansoek eerste help basis.

Uit 'n gesprek met Mnr. du Toit van die Breërivier Streekdiensteraad blyk dit dat heelwat huise reeds gebou is maar finansiering bly die enkele grootste knelpunt. Ondermeer verval die subsidieskema vir plaaswerker behuising, aangesien die behuising nie op die plaas self voorsien word nie. Gevolglik moet ander bronne van finansiering bekom word. Waar moontlik blyk dit dat boere gewillig is om bystand te lewer deur middel van lenings, of borg te teken vir 'n lening wat die werker by 'n bougenootskap aangaan (Steyn, 1992:15). As uitvloeisel van die finansiële beperkinge wat bestaan kan verwag word dat die mees vermoënde werkers eerste in die dorp sal vestig. Die besluit van 'n werker om in die dorp te gaan vestig geskied egter by uitstek op 'n vrywillige basis.

#### **6.6.2 VOORTGESETTE STRUKTUURBEPLANNING VIR OP-DIE-BERG**

Die aanvanklike struktuurplan wat deur die Dennis Moss Venootskap opgestel is, het van die veronderstelling uit gegaan dat die bestaande hoofpad verby die dorp op 'n alternatiewe roete verlê sou word. Sedert die opstel van die struktuurplan het dit aan die lig gekom dat dié voorgestelde verlegging nie in die afsienbare toekoms sal realiseer nie.

Heelwat navrae is ontvang van persone wat belangstel in eiendom vir ondermeer sake/besigheid doeleindes, maar ook vele ander gebruike. Teen die agtergrond word deeglike struktuur-beplanning vir Op-die-Berg as van groot belang

beksou om onordelike uitbreiding in die dorp te voorkom. Tans word daar nog onderhandel vir die fondse vir sodanige beplanning.

#### **6.6.3 GEÏDENTIFISEERDE BEHOEFTE RAKENDE DIE TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING VAN OP-DIE-BERG**

Die Advieskomitee in samewerking met die Gemeenskapskomitee en in konsultasie met die gemeenskap, het die volgende behoeftes rakende die toekomstige ontwikkeling van Op-die-Berg geïdentifiseer:

- Die bou van ongeveer 100 lae koste huise vir laer inkomstegroepe met die nodige geriewe.
- Die opgradering van bestaande oopgeskraapte strate.
- Voorsiening van stormwaterdreinerings waar erwe en strate oorstroom en verspoel word.
- Voorsiening van 'n gemeenskapsentrum met die nodige sportfasiliteite.
- 'n Versorgingsoord of -sentrum vir bejaardes.
- Verbetering en uitbreiding van die bestaande waterskema, ingesluit opgaarfasiliteite en suiwerings/chlorinerings, sodat voorsiening vir die huidige sowel as toekomstige waterbehoeftes van die dorp gemaak kan word.
- Die voorsiening van 'n rioolskema ingesluit die aankoop van grond vir die vestiging van rioolwerke.

- Voorsiening van 'n vullisstortingsterrein ingesluit die aankoop van grond vir die vestiging van die terrein.
- Voorsiening van publieke toilette vir groter gemeenskapbehoeftes.
- 'n Struktuurplan vir die vestiging van verskeie besighede waaroor daar reeds navraag gedoen is en wat nie sondermeer onbeplan geplaas kan word nie.
- Voorsiening van funksies soos 'n bakkery, hotel/motel en vulstasie.
- Voorsiening van openbare vervoergeriewe. In die verband het die Advieskomitee 'n bedrag van R15 000 beding en verkry vir die ontwikkeling van taxi- en busstaanplekke, sowel as vir die oprig van drie skuilingstrukture vir die gebruikers van die genoemde fasiliteite.
- Voorsiening van 'n kliniek.
- Voorsiening van 'n biblioteek.
- Voorsiening van 'n toegeruste speelpark.
- Die ontwikkeling van 'n markplein en geriewe vir die informele besigheidsektor. Laasgenoemde is veral van belang gesien teen die beduidende toename van straathandelaars in die dorp.
- Voorsiening van parkeerareas.
- Voorsiening van 'n 100 erwe met alle infrastruktuur vir inkomstegroepe R1 200 - R3 500 per maand.



- Die spoedige aanvang van fase twee van die ontwikkeling soos reeds beplan.

Met die oog op die toekomstige ontwikkeling van Op-die-Berg gaan die Advieskomitee voort met die bestaande konsulterende benadering om insette van alle belanghebbendes rakende die voorgestelde struktuurbeplanning te verkry, asook om bostaande lys van geïdentifiseerde behoeftes aan te vul.

## 6.7 SAMEVATTING

As die eerste projek van sy soort in Suid-Afrika word die vordering van Op-die-Berg met belanstelling dopgehou synde dit as model kan dien vir die vestiging van soortgelyke dorpies (Fugler, 1989b:54).

Nie teenstaande die feit dat die projek nog in sy babaskoene is kan enkele aspekte rakende die implementering van die projek uitgelig word, naamlik:

- Die implementering van 'n projek van dié aard vind nie oornag plaas nie en vereis deeglike beplanning.
- Daar is talle burokratiese en veral finansiële struikelblokke wat kan opduik.
- Suksesvolle implementering vereis dat daar 'n gesamentlike visie moet bestaan tussen die boere en werkers vir die ontwikkeling van 'n landboudorp.

- Die beplanning van sodanige projek vereis deurlopende konsultasie met alle belanghebbende partye om te verseker dat struikelblokke vroegtydig geïdentifiseer en aangespreek kan word.

Die geheel indruk is dat die implementering van die Op-die-Berg landboudorp tot op hede baie positief verloop het, en dat daar 'n gees van positiewe samewerking heers tussen al die partye betrokke by die projek. Op die keper beskou kan daar met reg uitgesien word na die verdere verloop van die projek.

## HOOFSTUK 7

### GEVOLGTREKKING EN VOORSTELLE

#### 7.1 DIE LANDBOUDORP AS STRATEGIE VIR DIE SOSIO-EKONOMIESE ONTWIKKELING VAN PLAASWERKERS

Die ontwikkeling van 'n sisteem van landboudorpe op die Suid-Afrikaanse platteland kan moontlik 'n oplossing wees vir baie van die probleme wat geassosieer word met die lewensomstandighede van die plaaswerker (Ardington, 1986:72). Soortgelyke menings word deur ondermeer Page (1972; 1977); Coetzee (1989); Fugler (1989a; 1989b) en Viljoen (1990) gehuldig.

Vanuit 'n sosio-ekonomiese ontwikkelingsperspektief beskou, kan die vestiging van landboudorpe die volgende vir die plaaswerker beteken (Ardington, 1986:72):

- Plaaswerkers se verwydering en isolasie van ander plaaswerkersgemeenskappe en die res van die land in sy geheel, kan oorkom word.
- Totale afhanklikheid van die boer word verbreek. Dié groter mate van onafhanklikheid kan beteken dat die plaaswerker beter gemotiveer is, tuis sowel as in die arbeidsmag.



- Die plaaswerker word instaat gestel om na gelang van sy eie behoeftes 'n huis te huur, te koop of self te bou. Op die manier verkry die werker nie net sekuriteit tydens sy ekonomies aktiewe leeftyd nie, maar ook vir sy aftrede.
- Beroeps- en ruimtelikemobiliteit word verhoog op 'n manier wat nie moontlik is indien die werker se huisvesting gebind is aan sy werk nie.
- Die groter mate van onafhanklikheid in die landboudorp sal werkers instaat stel om te organiseer en 'n groter mate van bedingingsmag te verky.
- 'n Groter verskeidenheid geleenthede word geskep om 'n inkomste te genereer vanuit bronne wat van die plaas self verwyder is.

Die essensie van die sosio-ekonomiese ontwikkelingspotensiaal van die landboudorpkonsep word saamgevat in die onderstaande aanhaling:

*"...the creation of farm villages throughout the countryside could have the effect of enabling farm workers to join the mainstream of the nation's life", (Ardington, 1986:72).*

## **7.2 DIE LANDBOUDORP KONSEP AS ORDELIKE VERSTEDELIKING-STRATEGIE**

Suid-Afrika deurloop tans 'n proses van snëlle verstedeliking. Die proses plaas groot druk op die metropolitaanse gebiede en gee onder meer aanleiding tot die ontstaan van sosiale en ander probleme. In die lig van die grootskaalse toestroming na die metropole is dit noodsaaklik dat alternatiewe geleenthede vir sinvolle verstedeliking wat bestaan, optimaal benut moet word.

Skrywers soos Page (1972); Viljoen (1990) en Moss (1991) is van mening dat die landboudorp deel kan vorm van 'n oorkoeplende ordelike verstedelikingstrategie. Die uitgangspunt is dat die ontwikkeling van landboudorpe die plaaswerker toegang gee tot soortgelyke dienste en fasiliteite wat in die groter dorpe bestaan. Verder word geleenthede geskep om werk buite die landbousektor te bekom. Op die manier kan verhoed word dat werkers noodwendig na groter dorpe en metropole migreer, opsoek na beter werkseleenthede en lewensomstandighede.

## **7.3 VOORSTELLE VIR DIE IMPLEMENTERING VAN DIE LANDBOUDORPKONSEP**

Met die literatuur- en gevallestudie wat onderneem is as agtergrond, kan daar 'n aantal voorstelle rakende die implementering van die landboudorpkonsep gemaak word.

As vertrekpunt word dit gestel dat die konsep nie sondermeer in enige gebied of streek toegepas kan word

nie, omrede daar definitiewe praktiese probleme by die implementering van 'n sisteem van landboudorpe bestaan. Dié probleme kan egter tot 'n groot mate aangespreek word deur deeglike vooraf beplanning.

Vanuit 'n beplanningsoogpunt behoort die volgende aspekte vereken te word by die identifisering van potensiële gebiede/streke vir die ontwikkeling van landboudorpe:

- Die bevolkingsdigtheid moet hoog genoeg wees om 'n funksionele sisteem van landboudorpe te kan vestig. Hoë bevolkingsdigthede is weer kenmerkend van gebiede waar intensiewe landboubedrywe beoefen word.
- By die keuse van 'n optimale ligging vir 'n beoogde dorp moet die daaglikse pendelafstande van werkers bereken word. Indien te groot afstande daaglikse deur die werkers afgelê moet word na die onderskeie plase waar hul werkzaam is, sal 'n sisteem van landboudorpe ekonomies nie lewensvatbaar wees nie. 'n Moontlike oplossing vir die pendelprobleem van werkers is om een werker as voertuigbestuuder aan te stel wat daaglik 'n spesifieke plaas se werkers van die dorp na die plaas en terug vervoer, terwyl dié werker self op die plaas werkzaam is.

Dit is reeds genoem dat finansiering een van die grootste struikelblokke by die implementering van die landboudorpkonsep is. In hoofstuk drie is daar ook verwys na moontlike alternatiewe bronne van finansiering. In die verband kan die uitbreiding van die bestaande plaaswerkerbehuisings subsidieskema oorweeg word om die voorsiening van werkersbehuisings binne landboudorpkonteks in te sluit. Tans maak die skema slegs voorsiening vir die verskaffing van werkershuise op plase.



Ander praktiese oorwegings wat in ag geneem moet word is:

- Die bestaan van bepaalde kategorieë plaaswerkers wat uit die aard van hul werk op die plaas self moet woon.
- Sommige werkers mag uit vrye wil verkies om op die plaas self te woon. Dié aspek het ook navore gekom uit gesprekke met Mnr. du Toit en Mnr. de Klerk. In die verband is dit noodsaaklik dat die vestiging van werkers in 'n landboudorp by uitstek op 'n vrywillige basis moet geskied. Op die manier kan verseker word dat die landboudorpkonsep op 'n manier geïmplementeer word wat vir al die betrokke partye aanvaarbaar is.

Die ontwikkeling van 'n landboudorp vind egter nie oornag plaas nie. Dit mag blyk sinvol te wees om 'n komitee saam te stel waarop alle belanghebbende partye verteenwoordig word. Die komitee behoort die vordering van die projek op 'n deurlopende basis te monitor om te verseker dat alle partye se behoeftes binne die raamwerk van die dorp geïnkorporeer word. Veral van belang is dat daar 'n gedeelde visie tussen die boere en die plaaswerkersgemeenskap met betrekking tot die beoogde dorp moet bestaan.

Bogenoemde voorstelle kan 'n groot bydrae lewer tot die suksesvolle implementering van landboudorpe, mits plaaslike omstandighede deeglik by die beplanning van sodanige dorpe oorweeg word. Dit is egter duidelik dat oorweging ook aan die meer subtiele aspekte, veral rondom die gesindhede en samewerking van die betrokke gemeenskappe/partye, geskenk moet word, voordat die landboudorpkonsep in 'n bepaalde gebied geïmplementeer word.

**BRONNELYS**

- Andrew, P 1978: *Plaaswerkers behuising: Praktiese voorbeelde in die Vrystaat*. Stedelike Vraagstukke Navorsingseenheid, Universiteit van Kaapstad.
- Ardington, L 1986: Farm villages: A relief measure for rural poverty. *Indicator South Africa* 4(2): 68-72.
- Bolton, M 1991: Solving farm worker housing problems: Providing farm worker housing goes a lot futher than merely building houses. *Farmer's Weekly* 81022:45.
- Botha, A 1992: So lyk ANC-konsepbeleid vir plaaswerkers. *Landbouweekblad* 767:14-17.
- Breërivier Streeksdiensteraad, 1991: *Nuwe Landboudorp Op-die-Berg, Koue Bokkeveld - Fase 1 ontwikkeling*. Ceres.
- Carter, H 1990: *Urban and rural settlements*. London, Longman.
- Claassen, J 1991: Planne vir goedkoper werkershuise. *Landbouweekblad* 674:10.

- Clawson, M 1966: Factors and forces affecting the optimum future rural settlement pattern in the United States. *Economic Geography* 42(4):283-293.
- ↓ Coetzee, J 1989: Eiendomsreg vir plaaswerkers: Trust gaan gestig word. *Finansies en Tegniek* 42(30):47.
- Die Burger 1994: Nasionale vakbond vir plaaswerkers vroeg volgende jaar gestig. *Die Burger*, 28 September.
- Du Toit, J B 1947: *Plaaswerkers*. Ongepubliseerde MA tesis. Departement Sosiologie. Stellenbosch, Universiteit Stellenbosch.
- Frank, M 1968: *Cooperative land settlement in Israel and their relevance to African countries*. Basel, Kyklos-verlag.
- ↓ Fugler, E 1989a: Ingrypende verandering voorgestel: behuising. *Landbouweekblad* 580:40-41.
- ↓ Fugler, E 1989b: Eiendomsreg vir werkers. *Landbouweekblad* 575:54-55.
- Gilomee, H 1990: Die bydrae van landelike ontwikkeling. *Die Suid-Afrikaan* 29:29-30.
- Grobler, L 1994: Banke is Slovo se sleutel tot sukses. *Die Burger*, 7 Oktober.
- \* Groenewald, C J 1986: *Gemeenskapsontwikkeling op plase in die Wes-Kaap*. Navorsingseenheid vir Ontwikkelingsosiologie, Universiteit van Stellenbosch.



- Hornby, W F & Jones, M 1991: *An introduction to settlement geography*. Cambridge University Press, Cambridge.
- \* Jordaan, J C 1990a: Só werk subsidies op behuising. *Landbouweekblad* 655:61.
- Jordaan, J C 1990b: Terrein beïnvloed boukoste. *Landbouweekblad* 655:66.
- Mills, G 1992: The right farm-worker housing. *Farmer's Weekly* 82014:40-42.
- Moss, D 1991: *Plaaslike struktuurplan vir Op-die-Berg en omgewing*. Stellenbosch.
- Page, D 1972: Dorpies vir Kleurling-plaaswerkers. *Plan* 57(1):39-40.
- Page, D 1973: Urban patterns in South Africa and policies for the future. *Die Suid-Afrikaanse Geograaf* 4(2):113-124.
- \* Page, D 1977: Behuising in die platteland: 'n Nuwe benadering tot landboudorpie. *Die Suid-Afrikaanse Opmetingstydskrif* 16(94):68-76.
- Steyn, P 1992: Op dié berg boer 'n gemeenskap saam vooruit. *Die Burger*, 29 Julie.
- Van der Merwe, I J 1986: *Die stad en sy omgewing*. Kaapstad, Citadel-Pers.
- Van Ryneveld, P 1986: The crop & the dop: Farm life in the Western Cape. *Indicator South Africa* 4(2):73-75.

Viljoen, B 1990: Farming village set to go. *Farmer's Weekly* 80033:40-41.

Visser, G 1988: *Bruin landboubehuisings in die intensiewe landbougebied*. Ongepubliseerde M Stads- en Streeksbeplannings tesis. Departement Stads- en Streekbeplanning, Universiteit van Stellenbosch, Stellenbosch.

Volschenk, C 1994: Nuwe bank begin met R300 M vir agtergeblewenes. *Die Burger*, 30 Junie.

4 Weiss, R 1992: Die pad na welslae. *Landbouweekblad* 756:29.

**BYLAE A**

**AANSOEK VIR DEELNAME AAN DIE BEHUISINGSKEMA VIR  
PLAASWERKERS IN DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA**





BLW 25/292  
(Junie 1992)

**DEPARTEMENT LANDBOU-ONTWIKKELING**  
**DIREKTORAAT : FINANSIËLE BYSTAND**

**AANSOEK VIR DEELNAME AAN DIE BEHUISINGSKEMA VIR PLAASARBEIDERS**  
**IN DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA**

ET WEL: HIERDIE SKEMA HET OP 1 APRIL 1990 IN WERKING GETREE EN IS OP 1 JUNIE 1992 AANGEPAS.  
DIE DEPARTEMENT BEHOU HOM DIE REG VOOR OM TE BESLUIT OF 'N AANSOEKER KWALIFISEER VIR  
DEELNAME AAN DIE HULPSKEMA AL DAN NIE EN IS DIE BESLISSING FINAAL.

**GEBIED WAAR VAN TOEPASSING:**

In die hele Republiek van Suid-Afrika.

**WIE KAN KWALIFISEER?**

- (a) Deelname aan die skema sal beperk word tot die eienaar(s), vruggebruiker(s), boerdery-  
maatskappye/vennootskappe/trusts en huurders wat voltyds of deelyds boer. Slegs  
persone wat volgens die oordeel van die plaaslike landboukredietkomitee lewensvatbare  
boerderyondernemings bedryf, sal kwalifiseer. In die geval van 'n huurder moet die  
aansoeker die eienaar se toestemming verkry om die huis(e) op die eiendom op te rig.  
Die eienaar moet skriftelik bevestig dat hy die beoogde behuising wat opgerig staan te  
word, goedkeur en dat hy van voorneme is om dit by verstryking van die huurtermyn vir  
sy werknemers te benut.
- (b) Bewys moet gelewer word dat die persoon wat die aansoek ten behoeve van 'n maatskappy/  
vennootskap/trust onderteken behoorlik daartoe gemagtig is.
- (c) DIE AANSOEK MOET EERS DEUR DIE DEPARTEMENT VAN LANDBOU-ONTWIKKELING GOEDGEKEUR WEES  
ALVORENS DAAR MET DIE BOUWERK 'N AANVANG GENEEM MAG WORD. GEEN AANSOEK WAAR DAAR  
REEDS MET DIE BOUWERK 'N AANVANG GENEEM IS ALVORENS DIE AANSOEK AMPTELIK DEUR DIE  
DEPARTEMENT VAN LANDBOU-ONTWIKKELING GOEDGEKEUR IS, SAL KWALIFISEER VIR ENIGE VOOR-  
DELE ONDER DIE SKEMA NIE.

**HOEVEEL BEDRA DIE SUBSIDIE?**

- (a) 'n Subsidie van 50% sal betaal word tot 'n maksimum van:
  - (i) R4 000 per wooneenheid bestaande uit standaard 3 vertrekke (kyk paragraaf 5(a))  
plus 1 slaapkamer en 'n latrine;
  - (ii) R5 000 per wooneenheid bestaande uit standaard 3 vertrekke plus 2 slaapkamers  
en 'n latrine;
  - (iii) R6 000 per wooneenheid bestaande uit standaard 3 vertrekke plus 3 slaapkamers  
en 'n latrine;
  - (iv) R7 000 per wooneenheid bestaande uit standaard 3 vertrekke plus 4 slaapkamers  
en 'n latrine;
  - (v) R500 ten opsigte van watervoorsiening per goedgekeurde nuwe wooneenheid;
  - (vi) R500 ten opsigte van 'n elektrisiteitsaanleg per goedgekeurde nuwe wooneenheid.

(b) Die /.....

- 2 -

- (b) Die subsidie soos aangedui in paragrawe (v) en (vi) hierbo is ook van toepassing op bestaande wonings en daar moet in die geval van die aanlê van elektrisiteit ook aan die vereistes gestel in paragraaf 5(f) voldoen word;
- (c) Vir die aanbou aan bestaande plaasarbeiderwoningen ten einde dit te vergroot tot enige van die groottes soos in paragrawe 3(a)(i) tot 3(a)(iv) hierbo uiteengesit, sal 'n subsidie van hoogstens R1 000 per bewoonbare vertrek en R500 in die geval van 'n badkamer (waarvan die grootte minstens 3 vierkante meter moet wees), oorweeg word.
- (d) As gevolg van die finansiële implikasies verbonde aan hierdie skema, is daar besluit om die subsidie tot verdere kennisgewing te beperk tot 6 nuwe woonhuise per boer per finansiële jaar (1 April tot 31 Maart) of in die geval van aanbouings aan bestaande wonings, die subsidie te beperk tot hoogstens R12 000 per aansoeker per finansiële jaar.

#### 4. GELDIGHEIDSDUUR VAN GOEDGEKEURDE SUBSIDIE AANBOD:

Die bouprojek moet voltooi wees binne ses maande vanaf die datum wat op die aanbodbrief van die Direktoraat aan die applikant vermeld word.

#### 5. ALGEMEEN EN VOORWAARDES VAN DEELNAME

- (a) 'n Subsidie sal slegs toegestaan word ten opsigte van wonings, waarvan elke vertrek, met uitsondering van die badkamer, minstens 6 vierkante meter groot is en wat ook as enkelkwartiere aangewend kan word, met dien verstande dat 'n woning minstens uit vier (4) vertrekke, dit wil sê standaard 3 vertrekke (kombuis, badkamer en woonvertrek) plus ten minste 1 slaapkamer sal bestaan waarvan alle vertrekke deur middel van binne-deure verbind moet wees (binnendeure is 'n vereiste). 'n Binneshuise latrine word vir dié doel as afsonderlike vertrek uitgesluit. Wat die kombuis en woonvertrek betref, het die Departement geen beswaar indien hierdie 2 vertrekke as 'n eenheid gekombineer word nie, op voorwaarde dat die grootte daarvan dan minstens 12 vierkante meter moet wees. Wat die daarstelling van 'n badkamer as deel van die standaard 3 vertrekke van 'n woonhuis betref, sal die Departement nie daarop aandring nie, mits so 'n aansoeker op eie koste afsonderlike ablusiegeriewe oprig wat voldoende is om in die behoeftes van al die wooneenhede te voorsien;
- (b) 'n latrine per woonhuis (binnenshuis of buite) is 'n vereiste;
- (c) die aanlê van elektrisiteit en water is opsioneel. Indien water aangelê word moet dit tot binne in die woonhuis wees, indien water/elektrisiteit aangelê word na aanbouings moet dit duidelik gemerk word of daar reeds krag/water in die bestaande gebou is;
- (d) kook- en opwasgeriewe in die kombuis sowel as 'n handewasbak in die badkamer is 'n vereiste;
- (e) indien vir die subsidie op wateraanlegte aansoek gedoen word is 'n stort/bad in die badkamer 'n vereiste.
- (f) Indien slegs elektrisiteit na bestaande wonings aangelê gaan word, moet 'n plan van die woonhuis wat moet voldoen aan die minimum standarde van die wonings soos deur die Departement gestel word, tesame met 'n sertifikaat deur die betrokke plaaslike owerheid of die leweransier van die krag, dat die woning wel geskik is vir die aanbring van elektrisiteit, ingedien word.

(g) /.....

- (g) Bouplanne van nuwe wonings of planne van bestaande wonings waaraan aanbouings beoog word, moet voldoen aan die volgende vereistes:

Minimum muurdiktes:	Buitemure	:	230 mm (dubbelry bakstene)
	Binnemure	:	115 mm (enkelry bakstene)
Boublokke	Buitemure	:	150 mm
	Binnemure	:	110 mm

Mengsel van boublokke moet verskaf word: .....

Die mates/diktes ten opsigte van die mure, vensters, deure, vloere, dakkonstruksie asook kombuis- en badkamertoerusting (kookgeriewe/opwasbak in kombuis) (bad/stort/handewasbak/toilet in badkamer), sowel as die afwerking van die mure, moet duidelik gespesifiseer word op die bouplanne.

Planne van bestaande geboue waaraan aanbouings aangebring gaan word moet in detail voorsien word en aanbouingsgedeeltes moet in rooi gemerk word.

- (h) Staalkonstruksie: Wanneer daar gebruik gemaak word van 'n staalkonstruksie en die dakstruktuur op die staalkonstruksie rus, is 'n enkellaag stene vir buite- sowel as binnemure aanvaarbaar op voorwaarde dat die muurdiktes minstens 115 mm is.
- (i) Indien ablusiegeriewe opgerig word moet die planne daarvoor ook ingedien word.
- (j) Terreinplanne waarop paaie, riviere, krag- en waterpunte, bestaande geboue sowel as die beoogde nuwe wonings en/of aanbouings en indien van toepassing, buitetoilette/ablusiegeriewe, duidelik aangetoon word tesame met elke aansoek ingedien word.
- (k) Goedgekeurde planne/terreinplanne wat aan die vereistes van die betrokke plaaslike owerheid voldoen, moet by die kantoor van die plaaslike Landdros ingehandig word tesame met die volledig ingevulde aansoekvorm vir deursending aan die Departement vir oorweging.

PLANNE WAT ONDUIDELIK IS OF NIE AAN DIE GEMELDE VEREISTES VOLDOEN NIE, SAL NIE AANVAAR WORD NIE.

#### 5. UITBETALING VAN SUBSIDIE

- (a) Die uitbetaling van die subsidie sal geskied by ontvangs van 'n voltooiingsertifikaat deur 'n lid van die owerheidsinstansie wat beheer uitoefen in die provinsies Transvaal, die Oranje-Vrystaat en Natal en in die geval van die Kaapprovinsie, een deur die Streeksdiensteraad, dat die gebou(e) met insluiting van die vereiste latrine(s), tot hul tevredenheid voltooi is ooreenkomstig die goedgekeurde plan.
- (b) DIE DEPARTEMENT BEHOU HOM DIE REG VOOR OM BYKOMENDE STAPPE TE DOEN OM HOM DAARVAN TE VERGEWIS DAT AAN SY VEREISTES VOLDOEN IS EN DAT DIE GEBOUE OF WERKE GOEIE WAARDE VERTEENWOORDIG VIR DIE BETROKKE SUBSIDIEBEDRAG. INDIEN DIE DEPARTEMENT IN DIÉ OPSIG NIE TEVREDE GESTEL WORD NIE, SAL UITBETALING VAN DIE SUBSIDIE WEERHOU WORD.

#### AANSOEKER SE BESONDERHEDE

1. Ek, .....  
(volle name en van in drukletters)  
(In die geval van 'n vennootskap/maatskappy/beslote korporasies/trust moet ook 'n lys van die vennote/aandelhouders/trustees se name, identiteitsnommers en geboortedatum by die eerste aansoek aangeheg word, asook bewys dat die persoon wat die aansoek onderteken, behoorlik daartoe gemagtig is).





6. Die woonhuise gaan opgerig word/verbeterings gaan aan bestaande woonhuise aangebring word op die volgende plaas(plase) waarop ek voltyds of deelyds vir my eie voordeel boer.

EIE GROND

Geregistreeerde plaasnaam	Distrik	Oppervlakte van plaas (ha)	Besonderhede van woning(s) wat opgerig/ verbeter gaan word				
			Opgerig gaan word/ver- beter word (x)	Getal wonings	Tipe woning (y)	Voorsien van	
						water	elektri- siteit
1. ....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
2. ....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
3. ....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
4. ....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

Aanbouings: Is die bestaande geboue reeds voorsien van elektrisiteit/water?  
JA ☐ NEE ☐

HUURGROND

Geregistreeerde plaasnaam	Distrik	Oppervlakte van plaas (ha)	Besonderhede van woning(s) wat opgerig/ verbeter gaan word				
			Opgerig gaan word/ver- beter word (x)	Getal wonings	Tipe woning (y)	Voorsien van	
						water	elektri- siteit
1. ....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
2. ....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
3. ....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
4. ....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

(x) Meld opgerig/verbeter in die kolom.  
(y) Meld 3-vertrek/4-vertrek of wat die geval ook al mag wees.

7. Die arbeidsintensiteit, asook inkomste en uitgawes van my boerdery die afgelope finansiële jaar soos volg was:

Inkomste                      Uitgawes

Aantal arbeiders \_\_\_\_\_ R                      R  
benodig vir \_\_\_\_\_ saaiery

Aantal arbeiders \_\_\_\_\_ R                      R  
benodig vir \_\_\_\_\_ vee

Aantal arbeiders \_\_\_\_\_ R                      R  
benodig vir \_\_\_\_\_ wingerd

Aantal /.....

- 6 -

Aantal arbeiders \_\_\_\_\_ R R  
benodig vir \_\_\_\_\_| \_\_\_\_\_| groente

Aantal arbeiders \_\_\_\_\_ R R  
benodig vir \_\_\_\_\_| \_\_\_\_\_| melk

Aantal arbeiders \_\_\_\_\_ R R  
benodig vir \_\_\_\_\_| \_\_\_\_\_| ander : (Spesifiseer)

.....

.....

8. My inkomste uit die boerderybedryf gedurende die afgelope 2 finansiële jare soos volg was:

BELASTINGJAAR	BRUTO INKOMSTE	UITGAWE
	R	R

a) Van ..... tot

.....

b) Van ..... tot

.....

9. Toestemming deur Eienaar van Huurgrond:

Hiermee gee ek as eienaar van die huurgrond my toestemming tot die oprigting van die beoogde arbeidershuise en onderneem ek om by die verstryking van die huurtermyn die huise aan te wend vir gebruik deur my eie arbeiders.

.....  
DATUM

.....  
HANDTEKENING VAN EIENAAR

10. Ek verklaar dat die inligting wat in hierdie aansoek vervat is, volgens my beste wete en oortuiging volledig, waar en juis is en dat ek die voorwaardes in hierdie aansoek-vorm begryp en aanvaar. Voorts verklaar ek dat die wonings/aanbouings/verbeterings nog nie 'n aanvang geneem het nie.

.....  
DATUM

.....  
HANDTEKENING VAN AANSOEKER

Ek sertifiseer dat die deponent bevestig het dat hy die inhoud van hierdie verklaring erken en dit begryp.

Hierdie /.....



- 7 -

Hierdie verklaring is beëdig voor my op ..... 19 ..... te .....  
na voldoening aan die bepalings vervat in die Goewermentskennisgewing 1258 van 21 Julie  
1972 en Goewermentskennisgewing 1648 van 16 Augustus 1977.

.....  
KOMMISSARIS VAN EDE

VOLLE NAAM: .....  
HOEDANIGHEID: .....  
GEBIED: .....  
VOLLEDIGE ADRES: .....  
.....

MOET ALLEENLIK DEUR DIE LANDBOUKREDIETKOMITEE INGEVUL WORD

- (1) Hoeveel permanente arbeiders is na u mening nodig om die betrokke boerdery doeltreffend te bestuur? ..... (Die huidige produksiepatroon sowel as moontlike uitbreidings en ontwikkelings in die toekoms moet in hierdie verband in berekening gebring word.)
- (2) Na oorweging deur die komitee, hoeveel nuwe huise/aanbouings word deur die komitee aanbeveel?  
.....
- (3) Is die lewensvatbaarheid van die boerderyonderneming al bewys? .....

(LET WEL: Die aansoeker moet ook die plaaslike owerheid oortuig dat die terrein vir die woning(s) geskik is).

AANBEVELING:

- (4) Die verdienstelikeheid van die aansoek is oorweeg en die Komitee beveel aan dat die subsidie \*toegestaan word/nie toegestaan word nie.

\* Skrap wat nie van toepassing is nie.

PLEK

DATUM

VOORSITTER : LANDBOUKREDIETKOMITEE

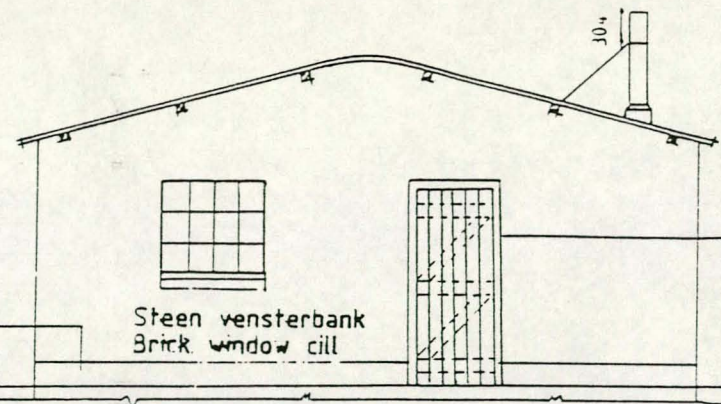
Verdere opmerkingen van die Landboukredietkomitee, indien daar is:

**BYLAE B**

**PLANNE VIR PLAASWERKERBEHUISING  
DIREKTORAAT: FINANSIËLE BYSTAND  
DEPARTEMENT VAN LANDBOU EN WATERVOORSIENING**

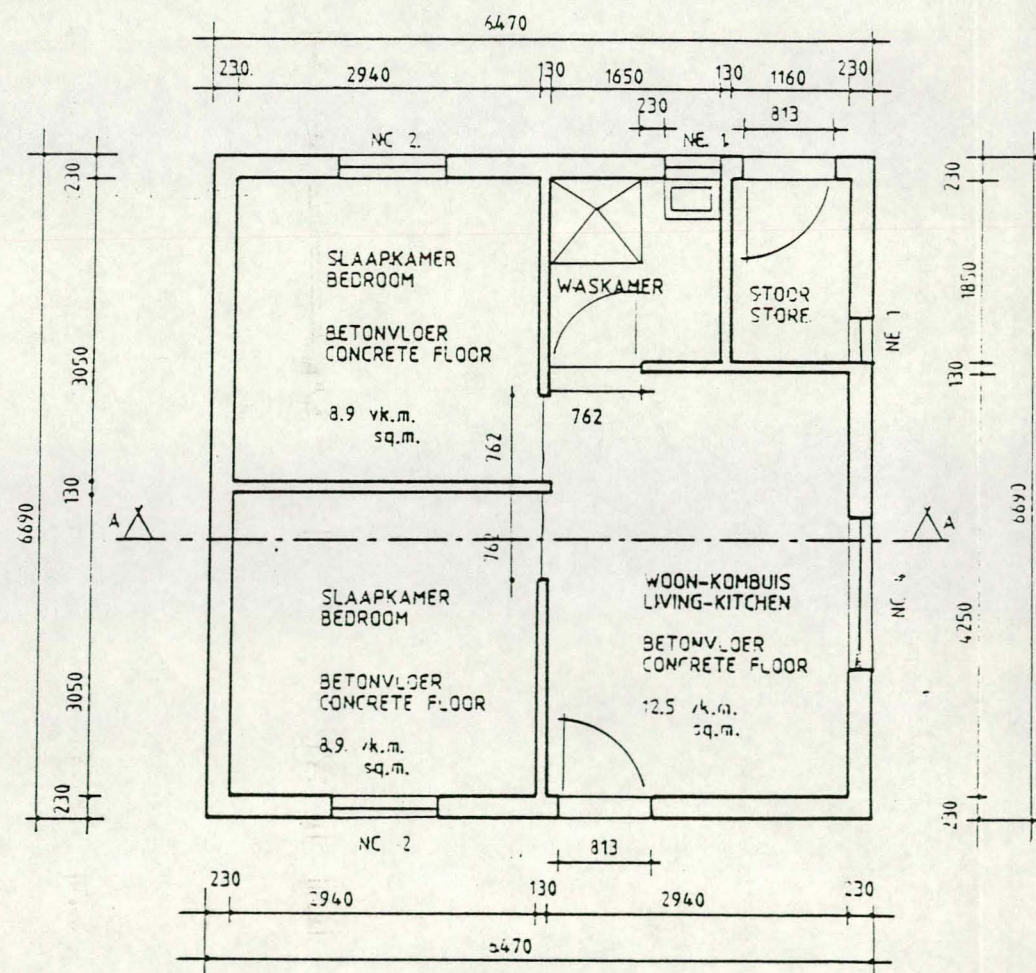


Bitumen geverf tot  
230mm bokant die  
vloer  
Bitumen painted to  
230mm above floor



VOORAANSIG - FRONT ELEVATION

SKAAL 1:78  
SCALE 1:78



PLAN

SKAAL 1:78  
SCALE 1:78

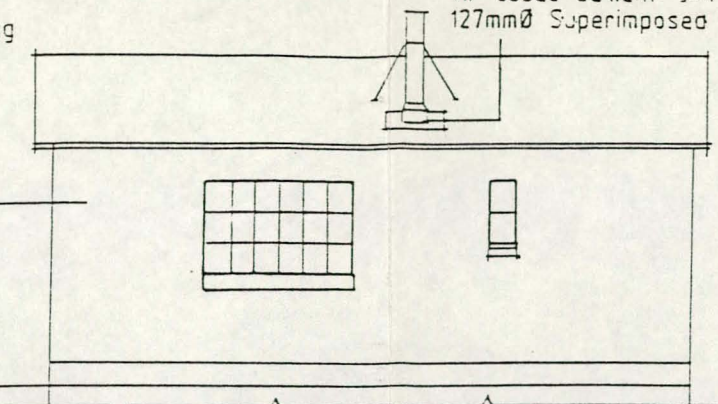
Buite afwerking van mure  
Hardgebakte stene drupvoeg  
External finishing of walls  
Hardburnt bricks struck  
joints

813X2032 Buite deur  
813X2032 Outside door

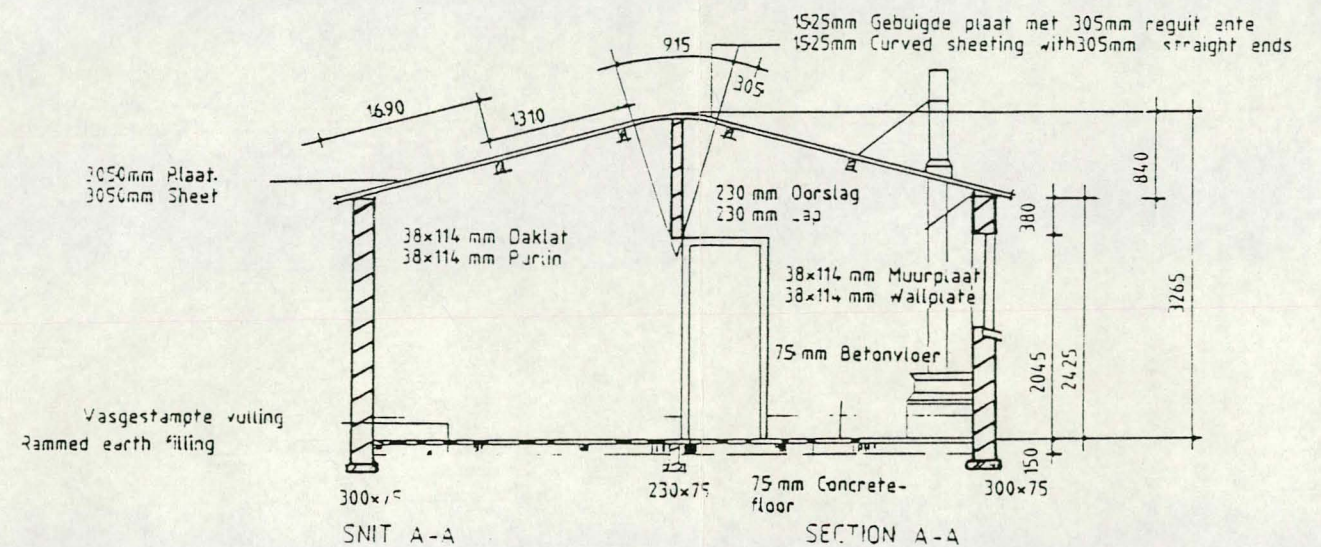
Vloerhoogte Floor level

Binne afwerking van mure  
Saksmeer en witkalk  
Internal finishing of walls  
Bagged and whitewash

127mmØ Skoorsteenflensdekstrik  
vir asbes sement dak  
127mmØ Superimposed chimney soaker  
flange for asbestos cement  
roof



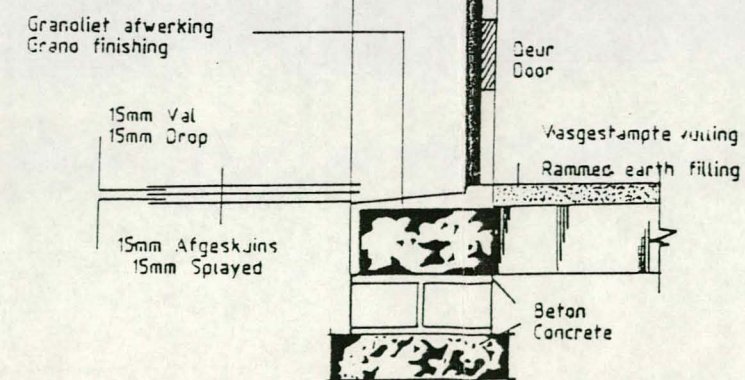
SYAANSIG SIDE ELEVATION



SNIT A-A

SECTION A-A

SKAAL 1:78  
SCALE 1:78



DETAIL VAN DRUMPEL  
DETAIL OF THRESHOLD

SKAAL 1:8  
SCALE 1:8

PLAASARBEIDERS - BEHUISINGSKEMA

ONTWERP VIR 3 VERTREKHUIS  
FARM LABOURERS - HOUSING SCHEME  
DESIGN FOR 3-ROOMED HOUSE

OPPER / LAKTE / AREA 43.3 vk.m./sq.m

DIREKTORAAT: FINANSIËLE BYSTAND  
DEPARTEMENT VAN LANDBOU EN WATERVOORSIENING

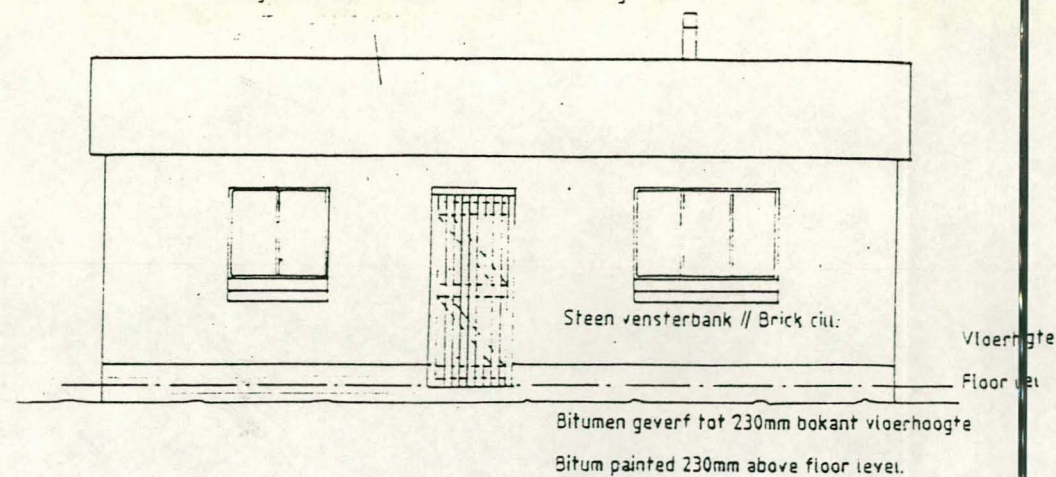
PLAN VOORBEREID DEUR DIREKTORAAT LIW SILVERTON

TEK. NO. DRAWING NO.

LK/AB 2

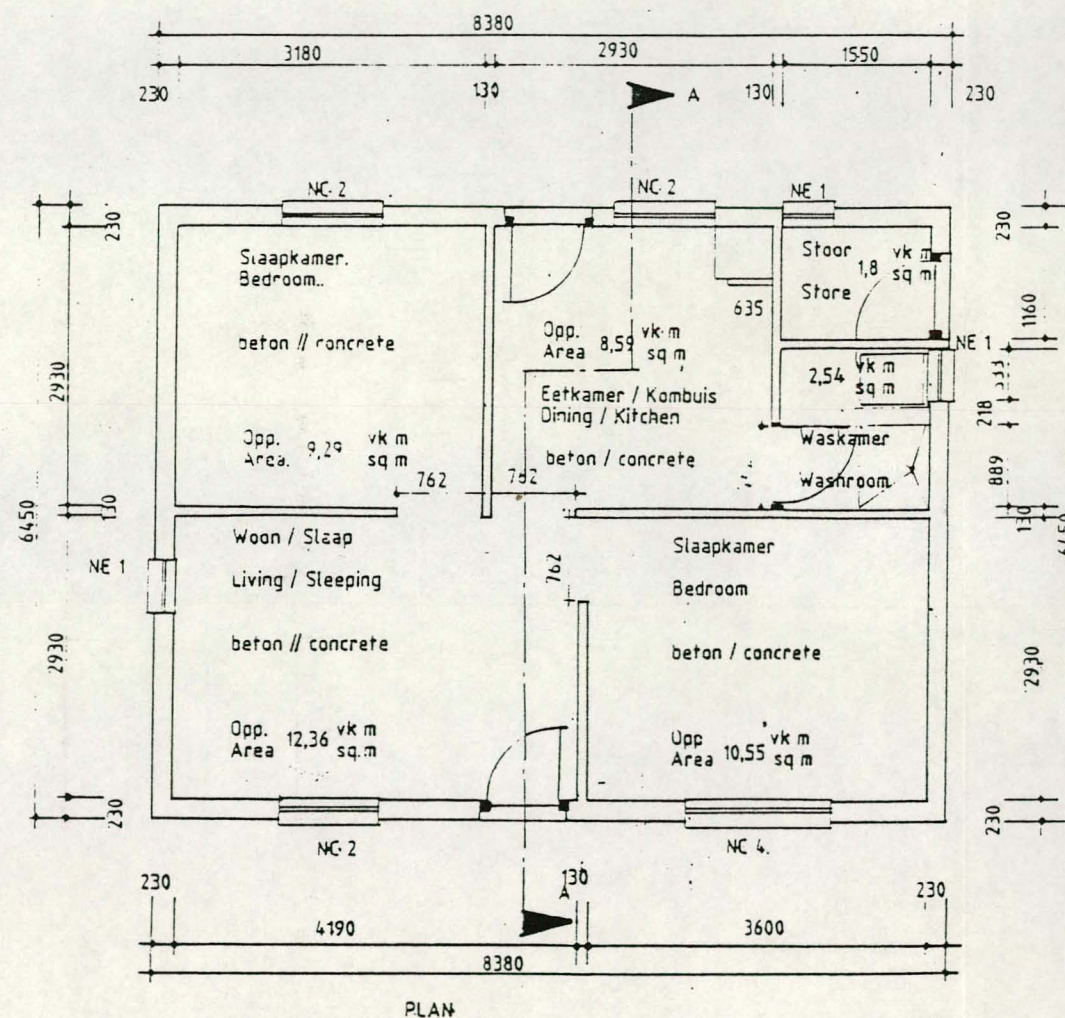


Corrugated iron or asbestos cement roofing sheets.



VOORAANSIG // FRONT ELEVATION

Skaal // Scale 1:78.9



Skaal // Scale 1:78.9

PLAASARBEIDERS - BEHUISINGSKEMA  
Ontwerp vir 4 vertrekhuise.

FARM LABOURERS -HOUSING SCHEME  
Design for a 4-roomed house.

Opp Area 54.05 vk m  
sq m

DIREKTORAAT: FINANSIËLE BYSTAND  
DEPARTEMENT VAN LANOOU EN WATERVOORSIENING

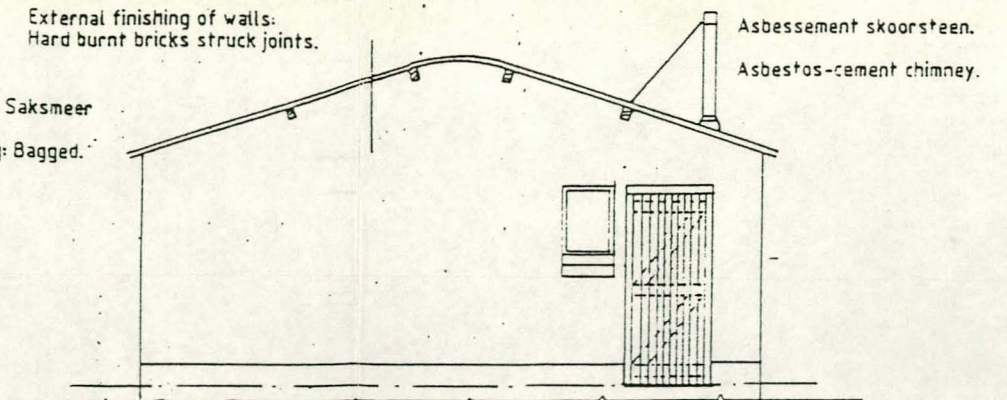
PLAN VOORBEREI DEUR DIREKTORAAT LIW SILVERTON

Buite afwerking van mure:  
Hard gebrande stene.drup voeg.

External finishing of walls:  
Hard burnt bricks struck joints.

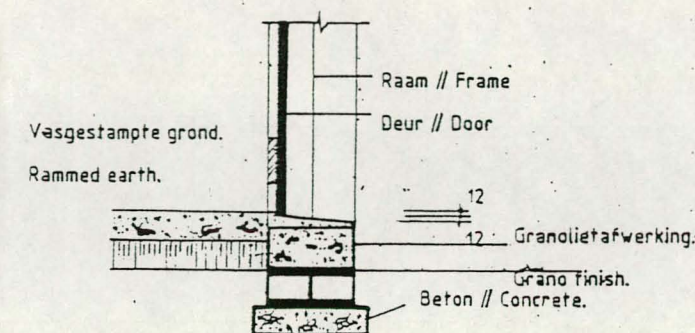
Binne afwerking: Saksmeer

Internal finishing: Bagged.



Syaansig - Side elevation.

Skaal//Scale: 1:78.9



DETAIL VAN DRUMPEL

DETAIL OF THRESHOLD

Sk=2! // Scale=1:8.

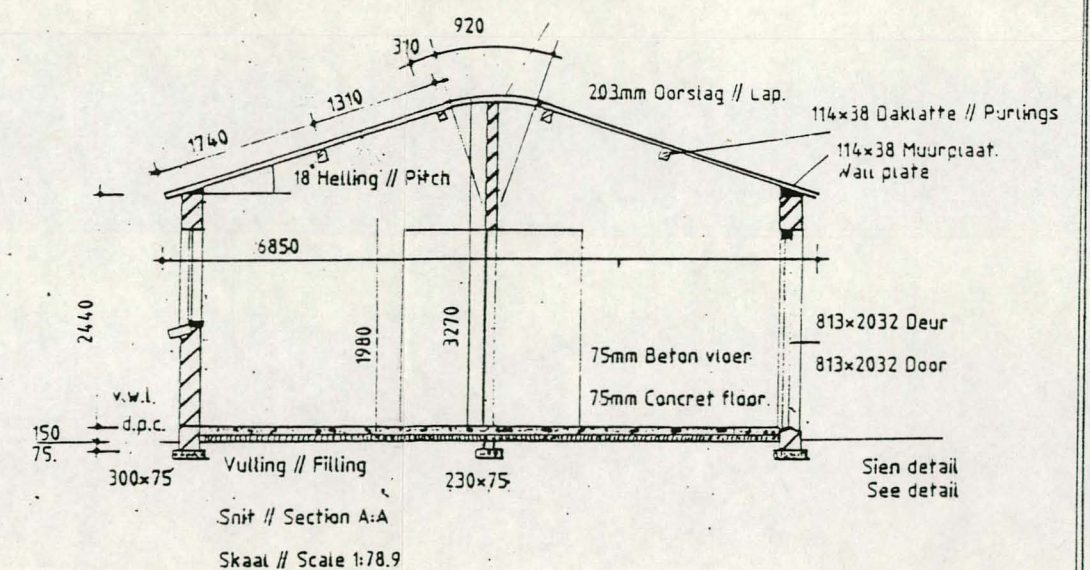
NOT-A:

Alle. buite. deure is  $813 \times 2032$   
Alle. binne. deure is  $762 \times 1981$

All the external doors is 813x2032  
All the internal doors is 813x2032

1520mm Gebuigde plaat met 300mm reguit ente.

1520mm Curved sheet with 300mm straight ends.



TEKENING NR:      DRAWING NO:

LK / AB / 1



**BYLAE C**

**VRAELYSOPNAME VIR OP-DIE-BERG DEUR DIE DENNIS MOSS  
VENNOOTSKAP ONDERNEEM**



## **VRAELYSOPNAME ONDER DIE KLEURLINGGEMEENSKAP OP PLASE BINNE ±10 KM VANAF OP-DIE-BERG**

### **1. BEVOLKINGSAMESTELLING EN VERDELING**

Die totale bevolking vir die betrokke gebiede volgens die vraelysopname is ongeveer 2 700 persone wat bestaan uit sowat 490 gesinne.

Die totale gebied het 'n gebalanseerde verdeling met 49% van die bevolking onder 18 jaar en 49% van die bevolking tot op 65 jaar. Sowat 2% van die bevolking is onbekend.

### **2. GESLAGSTRUKTUUR**

Die ontleding van die huidige geslagstruktuur vir die volwasse bevolking toon dat daar ongeveer 698 mans (26%) en 626 vroue (23%) binne die bevolkingsamestelling voorkom. Die geslagte van die jong bevolking is onbekend.

### **3. GESINSTUKTUUR**

Die vraelysopname het getoon dat daar ongeveer 490 gesinne in die gebied woonagtig is. Die gemiddelde grootte van gesinne kan op sowat 5,5 persone/gesin bereken word. Daar is sowat 24 gevalle van dubbele gesinne per woning.

#### 4. OORBEWONING EN BEHUISINGSNOOD

Uit die opname is dit duidelik dat daar 'n relatief klein persentasie oorbewoning binne die gebied voorkom. Daar bestaan egter 'n geskatte onmiddellike behuisingsbehoefte van 65 eenhede vir die gebied wat insluit die vervanging van swak strukture. Die geskatte aantal wonings wat benodig word tot die jaar 2010 soos gemeet aan die landbou groeipotensiaal van die onderskeie plase is sowat 360 eenhede.

#### 5. EKONOMIESE AFHANKLIKHEID

Met die bepaling van die ekonomiese afhanklikheidsyfer is die ouderdomsgroep 13 tot 65 jaar in aanmerking geneem. Sowat 1 154 persone of 43 % van die bevolking is ekonomies aktief wat 'n ekonomies afhanklike bevolking van ongeveer 57% moet onderhou. *Tabel 1* toon die ekonomiese afhanklikheidspeil in die betrokke gebied as 'n geheel aan.

**Tabel 1: Ekonomiese afhanklikheid**

Werkloos	Werk	Pensioenaris	Ongeskik/ Welsyn	Leerlinge	Totaal
22 (getal)	935	54	27	1 243	2 281
1(%)	41	2	1	55	100

## 6. INKOMSTE

*Tabel 2* toon die inkomsteverdeling van die bevolking in die betrokke gebiede as totaal aan.

**Tabel 2: Inkomsteverdeling**

Inkomstegroep (R)	Aantal persone	%
0 - 150	201	18
151 - 300	575	52
301 - 450	221	20
451 - 650	81	7
651 - 800	5	0
801 - 1000	23	2
1000+	7	1

## 7. MOTORBESIT

Uit die sowat 490 gesinne in die gebiede besit slegs 61 (12%) gesinne motors. Dit is dus duidelik dat ten spyte van die beperkte inkomstevlakke daar 'n duidelike behoefte vir motorbesit in die algemeen is en kan aanvaar word dat motorbesit skerp sal toeneem in die toekoms. Hierdie aspek moet in ag geneem word met die toekomstige beplanning ten opsigte van behuising en infrastruktuur in die gebiede.

## 8. GELETTERDHEID

Tans is daar 5 plaasskole in die betrokke gebiede met ongeveer 1234 leerlinge. Die totale aantal persone in die gebiede wat st. 4 geslaag het is 643 persone (24%). Slegs



38 persone (1%) het matriek geslaag. Hierdie syfers dui op 'n redelike lae vlak van geletterdheid.

## **9. SPORTGERIEWE**

Die opname het getoon dat daar 'n totaal van 13 rugbyvelde, 13 netbalbane, 10 sokkervelde en 2 krieketvelde in die gebied voorkom wat dikwels teen hoë kapitale koste ontwikkel is.

## **10. GEMEENSKAPSFASILITEITE**

Met behulp van die vraelysopname kon bepaal word wat die behoeftes vir sekere fasiliteite onder die gemeenskap is. Die inwoners moes hul behoeftes en voorkeure vir die fasiliteite volgens 'n rangorde rangskik om sodoende 'n prioriteitslys van fasiliteite te kon bepaal. Enige ander behoeftes kon ook gelys word.

Die volgende behoeftes is deur die gemeenskap geïdentifiseer naamlik:

Sowat 82% van die bevolking het 'n eie woning in die nuwe dorpsontwikkeling as eerste prioriteit beskou. Vir 7% van die bevolking is die voorsiening van 'n tehuis vir senior burgers eerste prioriteit. Ongeveer 6% beskou sportfasiliteite as prioriteit terwyl onderskeidelik 3% en 2% 'n kliniek en onderwysfasiliteite as eerste prioriteit beskou.

## 11. VERDERE OPNAMES

Ten einde die behoeftes van die bestaande gemeenskap van Op-die-Berg te bepaal is 'n steekproef vraelysopname onder leiers van die gemeenskap onderneem. Respondente moes op 'n skaal van 1 tot 10 ( 1 die hoogste prioriteit en 10 die laagste) aandui watter behoeftes tans bestaan. **Tabel 3** dui die resultaat aan.

**Tabel 3: Opsomming van vraelyste insake behoeftes van die gemeenskap**

GRONDGEBRUIK	PRIORITEIT									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Eie woning			2							
Sportfasiliteite	1			2	1					1
Gemeenskapsaal										1
Daghospitaal/kliniek	1	2	1	1			1			
Bewaarskool							1		1	
Biblioteek					1	1		2		
Sekondêre skool			1					1		
Tehuis vir bejaardes		1								
Speelpark			1		1					
Polisiestasie	4	2								
Groter sakesentrum	1	1		1	1		1			1
Vulstasie	1		1			2				
Buiteklub		1	1	1		1		1		
Drankwinkel										1

Ander behoeftes:

1. Sportfasiliteite:
  - Gymnasium
  - Gholf
  - Muurbal
2. Kantore vir Plaaslike Bestuur
3. Infrastruktuur
4. Bushalte en busdepo

**BYLAE D**

**AANSOEK OM 'N ERF IN OP-DIE-BERG**

# AANSOEKVORM

## OP-DIE-BERG LANDBOUDORP : FASE 1 ONTWIKKELING

### 1. AANSOEKVORM EN PROSEDURE

Die doel van die aansoekvorm is om voornemende kopers die geleentheid te gee om op die basis van voorneme en ook die beskikbare inligting in die bemerkingsbrosjyre, aansoek te doen om in aanmerking te kom vir 'n erf (erwe) in die landboudorp. Die aansoeker verbind homself tot die onderneming om die betrokke erf (erwe) te koop waarop besluit is. Die Streeksdiensteraad van Breërivier en die Advieskomitee behou homself egter die reg voor om enige of geen aansoek goed te keur/aanvaar.

Die prosedure vir die aansoek vir erwe is dat aansoeke vanaf 24 September 1992 gedurende kantoorure by die kantoor van die N G Sendingkerk ontvang sal word. Voornemende aansoekers moet vanaf die datum by die kantoor aanmeld en vastel wat erwe beskikbaar is waarmee die aansoekvorm voltooi moet word en ingedien moet word.

### 2. RELEVANTE GEGEWENS

Aansoeker (Volle name en van, Adres, Tel. nommer asook plaas/plek waar tans woonagtig is.

.....  
.....

Erf (erwe) waarvoor aansoek doen

.....

Waar is aansoeker werksaam (Instansie, plaas, ens. asook adres) en status van aanstelling bv. permanent, tydelik, ens. Posbeskrywing- of titel word ook verlang.

.....  
.....

Huwelikstatus en gesinsgrootte (aantal kinders)

.....

Tipe bestaande behuising waar tans gehuisves is bv. 2 vertrek huis, ens.

.....

Is u 'n pensioenaris. Insien wel wat is u ouderdom en is u 'n wewenaar of weduwee

.....



Moontlike bystand of subsidie van werkgewer wat kan verkry.

.....

.....

Aantal jare al werksaam by werkgewer

.....

Indien aansoeker 'n groep/plaas of instansie is wat vir 1 of meer erwe  
aansoek doen, is u van voorneme om aan u individuele werknemers oordrag  
te gee en indien wel, binne wateer redelike tyd?

.....

.....

Heg ook lys van individue aan wie oordrag wil gee, aan indien reeds  
bekend\*.

\* Nota: Lees asseblief voorwaarde in paragraaf 3 hieronder.

### 3. AANSOEKVOORWAARDE

Die organisasies/plase of groepe wat met die idien van 'n aansoek reeds die individue  
nomineer aan wie oordrag wil gee, sal op 'n gelyke basis as individuele aansoekers  
beoordeel/oorweeg word.

### 4. FINANSIERING

Alle verkope van erwe sal geskied op die basis van 10% deposito by  
ondertekening van koopkontrak (fondse sal in trust gehou word deur  
Streeksdiensteraad se prokureurs) en volle uitstaande bedrag by datum van  
registrasie van eiendom.

.....  
GETEKEN

.....  
DATUM

**BYLAE E**

**WOONGEBIED STATISTIEKE VIR OP-DIE-BERG SUID EN NOORD SOOS  
OP 4 JULIE 1994**

# WOONGEBIED STATISTIEKE VIR OP-DIE-BERG

## 1. BEVOLKING

**Tabel 1: Bevolkingstatistiek vir Op-Die-Berg**

	<b>TOTAAL</b>	<b>SUID</b>	<b>NOORD</b>
<b>Totale bevolking</b> (ingeslote plakkers, agterplaasbewoners en hostel bewoners)	386	323*	63
<b>Plakkers</b> (Aantal gesinne binne en buite regsgebied)	0	0	0
<b>Landbouwerkers en afgetrede landbouwerkers</b> wat in dorp wil vestig	1025		

\* Die totaal sluit 220 koshuiskinders in.

**Bron:** Breërivier Streekdiensteraad

## 2. BEHUISING

**Tabel 2: Behuisingstatistiek vir Op-Die-Berg**

	<b>TOTAAL</b>	<b>SUID</b>	<b>NOORD</b>
<b>PERMANENTE STRUKTURE</b>			
Gemeselde huise	40	24	16
Hostelle woonkamers (SAP enkelkwartiere)	1	0	1
Skoolkoshuis	1	1	0
<b>NIE-PERMANENTE STRUKTURE</b>			
Kleihuise, sink en ander	0	0	0

**Bron:** Breërivier Streekdiensteraad

### 3. Perseelbesonderhede

**Tabel 3: Perseelbesonderhede vir Op-Die-Berg**

	<b>TOTAAL</b>	<b>SUID</b>	<b>NOORD</b>
<b>AANTAL WOONPERSELE</b>			
Een woonstruktuur per perseel	39	24	15
Meer as een woonstruktuur per perseel	1	0	1
Leë persele	117	81	36
<b>AANTAL BESIGHEIDSPERSELE</b>	11	0	11
<b>AANTAL ANDER PERSELE*</b>	19	6	13
<b>HOEVEELHEID VAKANTE GROND (ha) - binne regsgebied beskikbaar vir ontwikkeling</b>	15,3	12,9	2,4

\* Koshuis 1, Poskantoor 1, Spreekkamers 2, Tennis 4,  
Kantore 1, Polisie 1, Kerksaal 2, Sondagskool 1

**Bron:** Breërivier Streekdiensteraad

### 4. EKSTERNE DIENSTE

- **Water** - Bron: Fontein in die berg en 2 boorgate;  
Voldoende tot 1995
- **Rioolsuiwering** - Septiese tenk en sypelriool by elke  
erf in die dorp asook 'n biofilterstelsel by 1 skool en  
koshuis
- **Elektrisiteit** - Voorsien deur Eskom. Toevoer is  
voldoende.
- Voldoende teer toegangspad bestaan.



- Stortingsterrein is onvoldoende.

## 5. INTERNE DIENSTE

- **Water** - `n totaal van 136 gemeterde erfaansluitings bestaan. (106 in Op-die-Berg suid en 30 in Op-die-Berg noord)
- `n Totaal van 130 erwe het geen **riool** voorsiening nie. (83 in Op-die-Berg suid en 47 in Op-die-Berg noord)
- `n Totaal van 56 erwe is van **spoellatrines** voorsien. (onderskeidelik 28 elk in Op-die-Berg suid en noord). Daar bestaan egter `n dringende behoefte aan publieke toilette.
- `n Totaal van 56 erwe word van `n een weeklikse **huisvullis** verwyderingsdiens voorsien.
- `n Totaal van 18 residensiële persele beskik oor gemeterde **kragaansluitings**. (1 erf in Op-die-Berg suid en 17 in Op-die-Berg noord)
- `n Totaal van 16 nie-residensiële persele beskik oor gemeterde **kragaansluitings**. (4 erwe in Op-die-Berg suid en 12 in Op-die-Berg noord)
- 147 Erwe word deur **straatligte** bedien. Daar bestaan egter `n groot behoefte aan meer straatligte

## 6. GEMEENSKAPSFASILITEITE

**Tabel 4: Gemeenskapsfasiliteite**

TIPE	AANTAL	TOESTAND
Klinieke	1 Mobiel	Goed
Diensentrum bejaardes	1	Bevredigend
Begraafplaas	1	Bevredigend

*Bron:* Breërivier Streekdiensteraad

## 7. SPORTFASILITEITE

- Tennisbane (geslote klub) - aantal 3 - redelike toestand.

Geen ander sport fasiliteite bestaan nie. 'n Groot behoefte bestaan vir sportfasiliteite. Tans benut bykans 12 000 mense plaasfasiliteite wat dikwels ondoeltreffend en onbevredigend is.

8. STRATE

Tabel 5: Strate

STRATE	TOESTAND	AFSTAND	SUID	NOORD
Teer	Goed	0 km	0	0
	Redelik	2,16 km	0,79 km	1,37 km
	Swak	0km	0	0
Gruis	Goed	0 km	0	0
	Redelik	0 km	0	0
	Swak	0,25 km	0	0,25 km
Met randstene		0,9 km	0	0,9 km
Straat nog nie gemaak nie	Swak	0,17 km	0	0,17 km

Bron: Breërivier Streekdiensteraad

**FOTO BYLAE: OP-DIE-BERG**



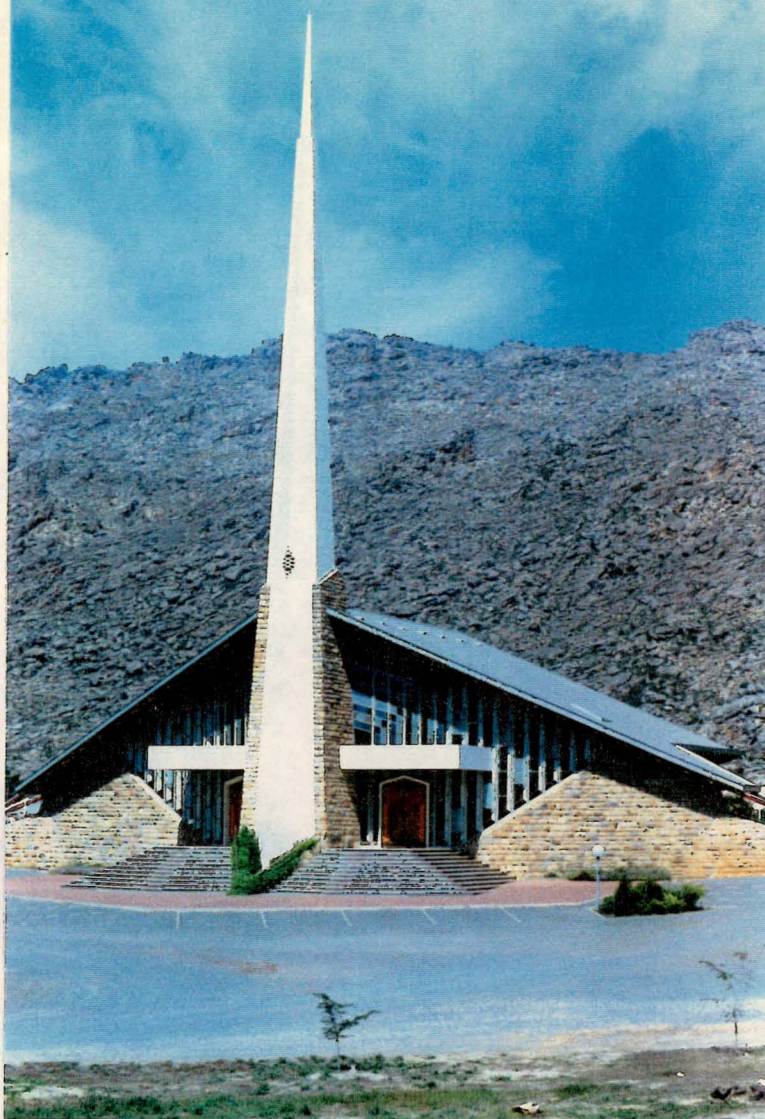


Toegang tot Op-die-Berg



Hoofpad wat lei na Citrusdal (noord) en Ceres (suid)





**NG Kerk Op-die-Berg Noord**



**Poskantoor Op-die-Berg Noord**





Die Porterville landbou koöperasie



Die nuwe polisiestasie vir Op-die-Berg





**Kerksaal Op-die-Berg Suid**  
Foto geneem vanuit 'n westelike rigting



**Bestaande wonings in Op-die-Berg Suid**  
Foto geneem vanuit 'n oostelike rigting





**Nuwe wonings in Op-die-Berg Suid**  
*(Deel van die fase 1 ontwikkeling)*



**Nuwe wonings in Op-die-Berg Suid**  
*(Deel van die fase 1 ontwikkeling)*





Die Hoërskool Skurweberg



Die Hoërskool Skurweberg